

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA FINANCÍ

Komparace vybraných způsobů financování nemovitosti

Comparison of selected ways of real estate financing

Student: Ondřej Pícek

Vedoucí diplomové (bakalářské) práce: Ing. Janáčková Hana, Ph.D.

Ostrava 2011

Místopřísahně prohlašuji, že jsem celou práci vypracoval samostatně. Přílohy 1 až 20, které mi byli dané k dispozici, jsem samostatně doplnil.

V Ostravě dne 3. 5. 2010

Ondřej Pícek

Poděkování

Děkuji vedoucí bakalářské práce Ing. Haně Janáčkové, Ph.D. za odbornou pomoc a teoretické a praktické rady, které mi pomohli při zpracování bakalářské práce.

Obsah

1. Úvod	3
2. Charakteristika způsobů financování nemovitosti	4
2.1. Stavební spoření	4
2.1.1. Účastník stavebního spoření	5
2.1.2. Nezletilý účastník	6
2.1.3. Řádný úvěr ze stavebního spoření	6
2.1.4. Překlenovací úvěr (meziúvěr)	8
2.1.5. Státní finanční podpora	9
2.2. Hypoteční úvěry	9
2.2.1. Pravidla pro poskytování hypotečních úvěrů	13
2.2.2. Účelový hypoteční úvěr	14
2.2.3. Neúčelový hypoteční úvěr	16
2.3. Proces vyřizování hypotečního úvěru	17
2.3.1. Příprava	17
2.3.2. Žádost o úvěr	18
2.3.3. Odhad nemovitosti	18
2.3.4. Úvěrová smlouva a ostatní dokumenty	19
2.4. Shrnutí	20
3. Způsoby financování vybrané nemovitosti	21
3.1. Klasická hypotéka	21
3.2. Variabilní hypotéka	22
3.3. Offsetová hypotéka	23
3.4. Inovativní financování	25
3.4.1. Standartní hypoteční úvěr	25
3.4.2. Hypoteční úvěr Klasik od RFB	26
3.5. Spoření s hypotékou	27
3.6. Shrnutí	28
4. Volba optimální strategie pro investora	29
4.1. Vstupní údaje a základní parametry úvěru	29
4.2. Zpracování nabídek jednotlivých bank	30
4.2.1. Hypoteční banka, a.s.	31

4.2.2.	Československá obchodní banka, a.s.....	31
4.2.3.	Komerční banka, a.s.	32
4.2.4.	Česká spořitelna, a.s.	32
4.2.5.	Volksbank, a.s.....	33
4.2.6.	Wüstenrot hypoteční banka, a.s.....	33
4.2.7.	Landesbank Baden-Württemberg, a.s.	34
4.2.8.	Raiffeisenbank, a.s.	34
4.2.9.	UniCredit Bank, a.s.	35
4.3.	Volba na základě vícekritériálního rozhodování	35
4.3.1.	Stanovení variant	37
4.3.2.	Stanovení kritérií	38
4.3.3.	Hodnocení a porovnávání variant	39
4.4.	Vyhodnocení výsledků a doporučení pro investora	41
4.5.	Shrnutí	42
5.	Závěr	43
	Seznam použité literatury	44
	Seznam zkratk	
	Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce	
	Seznam příloh	

1. Úvod

Otázku bydlení a jeho financování musí řešit dříve či později prakticky každý člověk. Těm, kteří nedisponují vlastními prostředky, nabízí finanční trh široké spektrum produktů, které umožní financování vlastního bydlení. Zorientovat se v tak pestré nabídce a rozhodnout se pro ten správný produkt není snadné. A vzhledem k tomu, že se velmi často jedná o rozhodnutí na celý život, je výběr optimálního řešení o to těžší. Taky z tohoto důvodu čím dál tím více lidí začíná využívat služeb hypotečního makléře. Hypoteční poradce pomůže zvládnout všechny administrativní kroky, vyjedná v bance individuální požadavky, sleduje i proces schvalování úvěru.

Cílem této bakalářské práce je pomocí vícekritériální analýzy uskutečnit výběr optimálního produktu financování vlastního bydlení v České republice pro konkrétní subjekt a poukázat na některé, ne často využívané produkty, které jsou v současnosti na finančním trhu nabízeny.

Ve druhé kapitole se tato bakalářská práce zabývá stručným historickým vývojem, charakteristikami, typy a legislativní úpravou dvou nejčastěji využívaných produktů financování bydlení a to stavebním spořením a hypotečním úvěrem. Popsán je rovněž celý proces vyřizování úvěru na bydlení.

Ve třetí kapitole jsou představeny jednotlivé způsoby a typy financování, jejich výhody, nevýhody, specifika a vlastní principy fungování. Podrobněji je zde rozebráno inovativní financování a další alternativní typy financování oproti klasickým hypotečním úvěrům.

Volba optimální strategie pro investora, jako čtvrtá kapitola bakalářské práce, představuje na praktickém příkladu analýzu širokého spektra výstupních dat, ve kterých by se investor při svém rozhodování měl orientovat. Na aktuálních produktech nejvýznamnějších bank na českém hypotečním trhu je prezentován postup, jak se orientovat a vyhodnocovat nabídky jednotlivých bankovních domů ve vazbě na záměr investora.

2. Charakteristika způsobů financování nemovitosti

Trh financování bydlení v České republice je vedle financování z vlastních zdrojů jednotlivých investorů a účelových spotřebitelských úvěrů postaven v zásadě na dvou pilířích:

- stavebním spoření (překlenovací a řádné úvěry);
- hypotečních úvěrech.

2.1 Stavební spoření

Základní myšlenka stavebního spoření vznikla koncem 18. století v Anglii. Historicky první stavební spořitelna nesla název Building Society a byla založena v Birminghamu už roku 1775. Avšak začátek současného principu stavebního spoření lze nalézt v Německu, kde v roce 1921 začal fungovat na bázi tzv. skupinového spoření. Již v roce 1924 byly rozděleny první prostředky na bydlení. Počátkem 30. let získal tento systém statut stavebního spoření s podporou státu formou státního příspěvku.

V únoru roku 1993 byl v České republice schválen zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, který umožnil vznik stavebních spořitelen.

Ještě téhož roku začaly na našem trhu působit (v tomto pořadí):

- Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.;
- Českomoravská stavební spořitelna, a.s.;
- Wüstenrot stavební spořitelna, a.s.;
- Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky, a.s.

O rok později se přidaly:

- Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. a
- HYPO stavební spořitelna, a.s.

V současnosti v České republice působí 5 stavebních spořitelen (HYPO stavební spořitelna přešla pod Raiffeisen stavební spořitelnu). [5]

V roce 2004 došlo k podstatným změnám ve stavebním spoření. Tyto změny byly upraveny zákonem č. 423/2003 Sb. a týkaly se především snížení státní podpory z původních 25 % na 15 % a prodloužením doby spoření z 5 let na 6 let. [1]

Poslední novela, která nabyla účinnosti 1. 1. 2011 (Zákon č. 348/2010 Sb.) snižuje státní podporu pro všechny smlouvy o stavebním spoření, tj. nejen nově uzavřené, ale i stávající z 15 % na současných 10 % a to maximálně z částky 20.000,- Kč.

Velkou předností stavebního spoření je vysoká bezpečnost. Vklady na stavební spoření jsou totiž pojištěny ze zákona (Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách) až do výše 100.000 €. Stavební spořitelny se také musí řídit velmi přísnými zákony a předpisy, které vylučují provádění jakýchkoli rizikových obchodů. V době, kdy máme uzavřenou smlouvu o stavebním spoření, nám stavební spořitelna již ode dne jejího uzavření umožní půjčit si zde úvěr, tzv. meziúvěr, nebo úvěr překlenovací. [6] Jednou z hlavních podmínek pro jeho přiznání je, aby byly půjčené peníze použity na zákonem stanovený účel, kterým je např.:

- získání bytu;
- změnu, úpravu nebo modernizaci bytu pro bydlení;
- výstavbu nebo koupi stavby pro bydlení, získání stavebního pozemku za účelem této výstavby;
- úpravu nebytového prostoru na byt;
- úhradu závazků vzniklých uhrazením výše uvedených potřeb. [2]

2.1.1 Účastník stavebního spoření

Podle novely zákona o stavebním spoření účinné od 1. 1. 2004 (zákon č. 423/2003 Sb.) může smlouvu o stavebním spoření uzavřít jakákoliv fyzická nebo právnická osoba. U fyzických osob není stanoveno žádné věkové omezení. Musejí však splňovat v době uzavření smlouvy podmínky pro získání státní podpory.

Stavební spoření pro právnické osoby je ve své podstatě stejné, jako pro fyzické osoby. Jedinými rozdíly jsou, že právnické osobě nevzniká nárok na státní podporu a připisované úroky z vkladů nejsou osvobozeny od daně z příjmů právnických osob.

Stavební spoření může být alternativou komerčním úvěrům a hypotékám, proto jej využívají i bytová družstva nebo společenství vlastníků. [7]

Státní podporu může získat:

- občan České republiky;
- občan Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky;
 - a) bude-li se jednat o rodinného příslušníka občana EU, který není občanem EU, nebo občana státu, který je vázán Smlouvou o Evropském hospodářském prostoru, musí být vydáno zvláštní pobytové povolení k trvalému pobytu (zelený průkaz) a s vyznačením RČ;
 - b) bude-li se jednat o občana třetích zemí, musí být vydáno povolení k (trvalému) pobytu a s vyznačením RČ;
- fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky. [28]

2.1.2 Nezletilý účastník

Za nezletilého účastníka uzavírá smlouvu jeho zákonný zástupce, který je oprávněn nakládat se smlouvou až po dosažení zletilosti (tj. 18 let). [29] Zákonným zástupcem je rodič nebo soudem určená osoba (opatrovník, poručník). [30]

2.1.3 Řádný úvěr ze stavebního spoření

Každá smlouva o stavebním spoření, kterou fyzická nebo právnická osoba uzavře, umožňuje dopředu, za konkrétních podmínek definovaných smlouvou, získat řádný úvěr. Na tento úvěr je právní nárok.

Mezi podmínky pro získání řádného úvěru patří:

- výše prostředků, jež musí být naspořeny pro přidělení řádného úvěru;
- úroková sazba, kterou budou půjčené prostředky úročené. [8]

Podle zákona (Zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření) nemůže být řádný úvěr ze stavebního spoření poskytnut dříve než po 24 měsících trvání Smlouvy o stavebním spoření a dále v souladu se všeobecnými obchodními podmínkami příslušné stavební spořitelny. Všeobecně lze tedy říci, že řádný úvěr je možné získat:

- po 24 měsících trvání Smlouvy o stavebním spoření;
- naspořením určité částky;
- splněním hodnotícího kritéria spořitelny. [9]

Výhody řádného úvěru

- Snadné získání úvěru - u částek do 400 000,- Kč bez prověřování bonity;
- nemusí být ručeno nemovitostí;
- garantovaný úrok po celou dobu splácení úvěru a tedy pravidelná neměnná; splátka
- vyřízení většinou bez poplatku;
- nízké poplatky za vedení účtu u stavební spořitelny;
- není nutnost zakládat speciální účet pro splácení úvěru;
- možnost mimořádných splátek bez sankce (kdykoliv v průběhu trvání úvěru);
- možnost splacení celého úvěru bez sankce. [10]

Nevýhody řádného úvěru

- Možnost půjčky pouze v nabídnuté výši, většinou nižší částky – tak jak je na začátku uzavřena Smlouva o stavebním spoření, je volbou účastníka stavebního spoření dané, jaké množství prostředků z cílové částky naspoří (naspořená částka pro získání řádného úvěru) a ve zbývající části cílové částky je mu nabídnut úvěr ze stavebního spoření;
- účelové použití prostředků. [11]

2.1.4 Překlenovací úvěr (meziúvěr)

V době, kdy je uzavřena smlouva o stavebním spoření, stavební spořitelna umožní investorovi již ode dne jejího uzavření vzít si úvěr, tzv. meziúvěr neboli úvěr překlenovací. Na tento úvěr, na rozdíl od řádného úvěru, není právní nárok. Výše překlenovacího úvěru je vždy rovna cílové částce a to bez ohledu, zda byly na stavební spoření vloženy nějaké prostředky či nikoliv. Celá cílová částka je úročena meziúvěrovým úrokem, který stavební spořitelna pro tuto fázi a podle typu meziúvěru nabízí.

Platby, které jsou investorem do stavební spořitelny posílány ve fázi meziúvěru, se skládají z tzv. dospořování (minimální vklady na účet stavebního spoření v závislosti na výši cílové částky a zvoleného tarifu, které jsou úročeny dle tarifu, může k nim být nárokována státní finanční podpora) a splátky meziúvěrových úroků na úvěrový účet, které jsou po dobu trvání meziúvěru inkasovány z celé cílové částky.

Ve fázi překlenovacího úvěru nedochází k umoření dluhu. K tomuto začne docházet až po přidělení řádného úvěru, kdy dojde ke splacení části úvěrového účtu naspořenou částkou ze Smlouvy o stavebním spoření. [12]

Výhody překlenovacího úvěru

- Nemusíme ručit nemovitostí, pokud si nepůjčujeme příliš vysokou částku;
- v případě ručení nemovitostí není zpravidla nutná min. akontace;
- většinou garantovaný úrok po celou dobu splácení překlenovacího úvěru;
- nízké poplatky za vedení účtu u stavební spořitelny;
- není nutnost zakládat speciální účet pro splácení úvěru. [13]

Nevýhody překlenovacího úvěru

- Placení měsíčních plateb úroku z celé cílové částky nesnižuje úvěr, po celou dobu této fáze úvěru čekáme na řádný úvěr, nic neumožujeme;
- pro nové investory je zde při prověřování bonity stanovena vyšší rezerva, což zhoršuje jeho bonitu a tudíž i dostupnost úvěru. Spořitelnu tak může být požadováno přistoupení ručitele k zajištění úvěru;
- většinou poplatek za vyřízení;

- účelové použití prostředků na bytové potřeby. [14]

2.1.5 Státní finanční podpora

Stát poskytuje státní podporu ke stavebnímu spoření a umožňuje odpisování úroků z úvěrů a meziúvěrů od základu daně dle Zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Státní podpora přísluší účastníkovi, pokud jím je fyzická osoba, při splnění podmínek stanovených zákonem. Poskytuje se ze státního rozpočtu České republiky formou ročních záloh. [15] Právnícké osoby nemají nárok na státní podporu.

V systému státní podpory stavebního spoření se rozlišují tzv. staré smlouvy, tedy smlouvy uzavřené do 31. 12. 2003 s požadavkem na státní podporu, její maximální výše je stanovena na 4.500,- Kč, a smlouvy nové, do kterých řadíme smlouvy uzavřené sice do 31. 12. 2003, u kterých byl požadavek na státní podporu vznesen po 1. 1. 2004, a dále pak všechny smlouvy uzavřené po 1. 1. 2004.

Poskytovaná záloha státní podpory, za současných podmínek daná novelou zákona č. 348/2010 Sb. platných od 1. 1. 2011, činí 10 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20.000,- Kč.

Zdanění úroků: od 1. 1. 2011 se ruší osvobození od placení daně z příjmu z úroků z vkladů a z úroků ze státní podpory. Připsané úroky budou zdaněny 15 % daní vždy k datu 31. 12. či k datu ukončení smlouvy. [23]

I přes novelu zákona o stavebním spoření, platnou od ledna roku 2011, která snížila dřívější podpory na smlouvách, je stavební spoření dobrou úložkou prostředků a výše zhodnocení vložených prostředků se blíží až k pěti procentům.

2.2 Hypoteční úvěry

Zákon č.190/2004 Sb., o dluhopisech definuje hypoteční úvěr jako úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti a to i

rozestavěné. Zvýšená dostupnost tohoto typu úvěrů způsobila jeho dynamický rozvoj a v současnosti představují hypoteční úvěry v České republice hlavní zdroj financování bydlení. Počátky trhu s hypotékami v ČR spadají do roku 1995.

Období mezi lety 1995 – 1999

V tomto období probíhala příprava podmínek, respektive legislativního rámce hypotečního financování. Podmínkou formálního startu hypoték byl funkční zákon o dluhopisech a vznik kapitálového trhu. Zákon o dluhopisech sice vzniknul už v roce 1990, ale právní nefunkčnost kapitálového trhu byla jednou z překážek reálného startu hypoték. Až v roce 1995 byly splněny podmínky pro formální start hypotečního úvěrování a dne 14. 9. 1995 došlo k udělení prvního oprávnění k vydávání hypoteční licence ČNB - Českomoravské hypoteční bance (ČMHB).

V prvních pěti letech existence nebyly hypoteční úvěry příliš významným nástrojem na financování bydlení. Byly zde úrokové sazby převyšující 15 %, ekonomika v krizi, tedy i stagnující reálné příjmy obyvatelstva a nevyzrálý trh s nemovitostmi. ČMHB (tehdejší lídr trhu) proto přišla hned v roce 1997 se změnou strategie, a sice strategií Bydlení jako cílový produkt zákazníka.

ČMHB si uvědomila, že nabízení hypotéky není to, co zákazník chce. Zákazník chce bydlet a hypotéka je pouze prostředkem k dosažení bydlení. I přes nadčasovost této strategie, nemohlo dojít k zásadnímu obratu hypotečního sektoru k lepšímu, neboť hospodářská krize trvala prakticky celé tři roky. Přelom tak nastal až v roce 2000. [16]

Období mezi lety 2000 – 2005

Český hypoteční trh rostl v období let 2000 až 2005 tempem v řádu desítek procent ročně. Pro toto období bylo charakteristické velké množství produktových inovací. V rozmezí těchto pěti let bylo implementováno 60% všech novinek, které banky přinesly na trh za uplynulých 15 let.

Rok 2000 znamenal přelom nejen v rozvoji hypoték, ale i v aplikaci inovačních strategií hypotečních bank o čemž svědčí tyto skutečnosti:

- 27 % tedy 22 hypotečních inovací bylo představeno v jediném roce 2000;

- 11 % respektive 9 inovací bylo pak provedeno v následujícím roce 2001.

Tedy z celých patnácti let, bylo během dvou let (2000, 2001) implementováno 31 inovací, tj. plných 38 %. Je zřejmé, že v letech 2000 až 2001 začal sílit konkurenční boj a klíčoví hypoteční hráči si uvědomovali následující:

- zákazníci začali vnímat hypotéky jako hlavní nástroj k získání bydlení a rostl zájem vlastní bydlení;
- ekonomika se dostala z recese a začala fáze oživení (pokles úrokových sazeb, růst příjmu obyvatelstva atd.);
- trh nabízel velkou příležitost pro vstup nových;
- na trhu se usadily zahraniční subjekty, byla prakticky dokončena privatizace bank a hypoteční trh se plně otevřel zahraničnímu know-how, přišli zahraniční manažeři a čeští manažeři se naučili čerpat z bohatých zahraničních zkušeností;
- realitní a developerský trh se začínal pozvolna stabilizovat a nabízel příležitost k prolínání s inovačními strategiemi bank;
- úprava právního prostředí, vymahatelnosti práva, praktické zahájení exekucí;
- v běhu byla příprava strategie Credit Bureau, celonárodní databáze dlužníků.

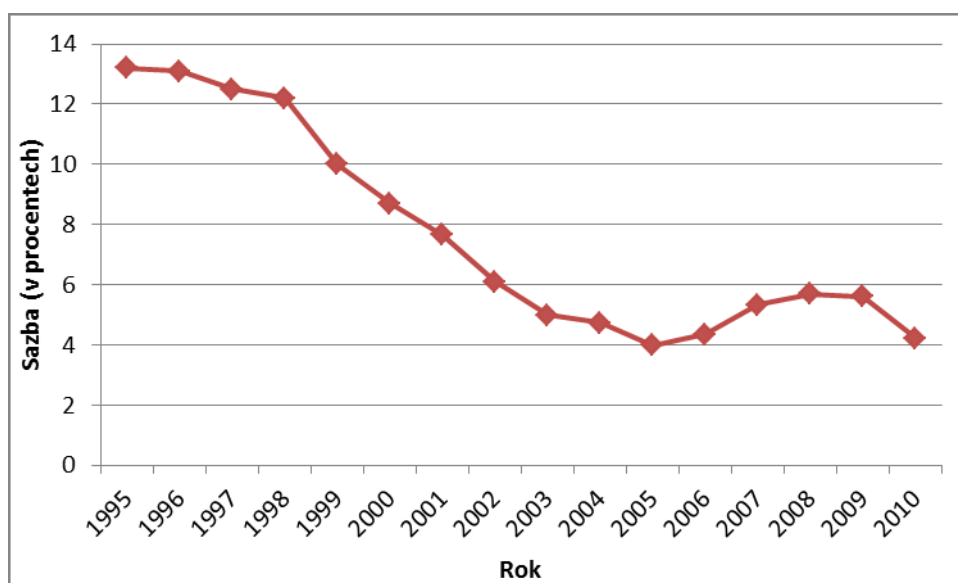
Poslední dva zmíněné body sehrály velmi podstatnou roli, protože banky mohly přejít od opatrné politiky úvěrování, k volnějším podmínkám, což mělo vliv na zvýšení dostupnosti hypoték.

V následujících letech 2002 až 2005 bylo představeno 19 zbývajících inovací. [17] Tím se české hypoteční bankovníctví přiblížilo standardu běžnému v zemích Evropské unie.

Období do roku 2006 do roku 2010

Přelom roku 2005/2006 byl obdobím, kdy hypoteční financování výrazně akcelerovalo, úrokové sazby klesly na historicky nejnižší úroveň, která doposud nebyla překonána, což je znázorněno v grafu 2.1.

Graf 2.1 Vývoj úrokových sazeb hypoték mezi lety 1995 - 2010



Zdroj: [24], vlastní zpracování

Růst průměrné financované částky byl tažen faktory typickými pro období hypotečního boomu:

- cena nemovitostí rychle rostla, rostl i objem poskytnutých hypoték;
- cena 100 % hypoték byla minimálně odlišná od hypoték s nízkým LTV (do 70 % či 85 %), banky neúčtovaly k úrokové sazbě těchto hypoték velkou přírůžku;
- banky neměly problémy s oceňováním nemovitostí v souvislosti s hypotékami na 100 %, nekorigovaly většinou cenu obvyklou směrem dolů a odhady akceptovaly v plné výši;
- zákazníci, včetně cizinců, mohli použít hypotéku na investici do nemovitosti s účelem pronájmu. [18]

Období hypotečního boomu a recese, kdy byl růst v řádu desítek procent vystřídán na podzim 2008 recesí a následným propadem trhu, kdy investoři i banky zásadně změnili úhel pohledu na zadlužování. Toto období trvalo až do léta 2010. [19]

2.2.1 Pravidla pro poskytování hypotečních úvěrů

Základní pravidla pro poskytování hypotečních úvěrů a vydávání hypotečních zástavních listů jsou stanovena zejména zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění. Dle tohoto zákona je hypotečním úvěrem úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti a to i rozestavěné. Na nemovitostech, které slouží jako zajištění hypotečního úvěru, nesmí ke dni čerpání úvěru ani po celou dobu trvání úvěrového vztahu, pokud s tím banka nevydá souhlas, váznout žádné jiné zástavní právo třetí osoby, s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý stavební spořitelnou a úvěr na družstevní bytovou výstavbu.

Hypotečním úvěrem je možné financovat tyto nemovitosti na bydlení:

- **rodinný dům** (včetně příslušenství - stavby garáže, sklepu apod.) je stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše 3 samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví; [31]
- **bytová jednotka** (včetně příslušenství - komora, sklep apod.) je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení, s bytovou jednotkou může být spojeno i doložitelné právo užívat výlučně garážové či parkovací stání; [32]
- **stavba pro individuální rekreaci** (rekreační domek, chata, rekreační chalupa) je stavba, která svými objemovými parametry, vzhledem a stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinnou rekreaci a může mít dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví; [31]
- **stavební pozemek** je určený k výstavbě výše uvedených nemovitostí s maximální velikostí 2500 m². Podmínkou je předložení územního rozhodnutí, ze kterého bude patrné, že se bude jednat o výstavbu nemovitosti k bydlení investora či jeho rodiny. Pozemek musí mít vybudované inženýrské sítě nebo účelem úvěru musí být také vybudování inženýrských sítí a přístup k pozemku musí být z veřejné komunikace.

A to za těchto podmínek:

- jedná se o nemovitost, která má alespoň 50% podlahové plochy určené k bydlení; [31]

Existuje celá řada různých typů a názvů hypotečních úvěrů (Klasická, Flexibilní, 2v1, Dopředu Dozadu, Rekonstrukce bez faktur, Výstavba bez faktur, Předhypoteční úvěr, Překlenovací hypoteční úvěr atd.) Základní je ale rozdělení podle účelu jejich použití, tj. na účelový hypoteční úvěr a neúčelový hypoteční úvěr.

2.2.2 Účelový hypoteční úvěr

U tohoto typu hypotečního úvěru banka zkoumá účel použití finančních prostředků. Mezi základní účely pro poskytnutí hypotečního úvěru patří:

Koupě

- Úhrada kupní ceny, včetně např. doplatku na nejvyšší podání po udělení příklepu v dražbě a případných dalších plateb souvisejících s nabytím vlastnictví k nemovitosti;
- koupě spoluvlastnického podílu na nemovitosti. [26]

Výstavba

- Předpokladem je splnění nutných podmínek podle druhu nemovitosti;
- v průběhu projednávání úvěru, nejpozději před čerpáním úvěru, musí být předloženy doklady prokazující oprávnění provést výstavbu v souladu s platnými právními předpisy:
 - a) u staveb „na stavební povolení“ doložit pravomocné stavební povolení;
 - b) u staveb „na ohlášení“ doložit buď samotné ohlášení stavby spolu s písemným souhlasem stavebního úřadu s provedením ohlašované stavby, bylo-li vydáno, nebo samotné ohlášení stavby spolu s projektovou dokumentací ověřenou stavebním úřadem);

- c) u staveb „bez ohlášení a bez povolení“ předložit územní rozhodnutí nebo územní souhlas popř. regulační plán (jsou-li zákonem vyžadovány), kdy smluvní znalec bance potvrdí, jak soulad realizované stavby s uvedenými dokumenty (popř. zda jsou v daném případě tyto dokumenty vyžadovány), tak to, že investorem zamýšlená stavba skutečně nevyžaduje ohlášení či povolení a že jsou v daném případě splněny ostatní podmínky vyžadované pro realizaci stavby ve stavebním povolení popř. ohlášení stavby a písemném souhlasu stavebního úřadu s provedením ohlašované stavby je jako stavebník uveden zpravidla investor;
- d) v případě koupě rozestavěné stavby může být žádost o úvěr doložena stavebním povolením/ ohlášením stavby/ písemným souhlasem stavebního úřadu, v němž je jako stavebník uveden prodávající, a nabyvacím titulem, příp. jeho návrhem na základě kterého investor získal nebo získá vlastnictví k rozestavěné stavbě. [33]
- po dokončení výstavby investor předloží doklad prokazující oprávnění užívat stavbu.

Stavební úpravy

- Dostavba, přestavba, rekonstrukce, modernizace, opravy, přístavby, nástavby, vestavby;
- v průběhu projednávání úvěru (příp. je stanoveno v úvěrové smlouvě jako podmínka pro čerpání při předcházející koupi nemovitosti) musí být předloženy doklady prokazující oprávnění provést stavební úpravy v souladu s platnými právními předpisy;
- po dokončení stavebních úprav investor předloží doklad prokazující oprávnění užívat stavbu. [26]

Vybavení nemovitosti

Pořízení předmětů, které jsou např. nutné ke kolaudaci nebo podmiňují, resp. umožňují užívání nemovitosti.

Vypořádání majetkových poměrů

Podkladem je dokument, na jehož základě k vypořádání dochází - např. dohoda o vypořádání SJM, dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, rozhodnutí soudu o vypořádání dědictví. Předložení tohoto dokumentu je závazné nejpozději před čerpáním úvěru. [26]

Refinancování

- Splacení dříve poskytnutých bankovních úvěrů;
- jedná se o vyrovnaní pohledávky ze samotného úvěru včetně úroků a případných dalších bankovních poplatků. Obecně nelze poskytnout úvěr na splacení jiného bankovního úvěru investorovi, který vlastní vinou nesplácel nebo nesplácí řádné závazky předchozího úvěru;
- účel spláceného úvěru musí odpovídat účelům uvedeným výše. K tomu účelu investor předloží úvěrovou smlouvu spláceného úvěru a popř., pokud není ve smlouvě uveden účel úvěru, kopie dokladů o použití čerpaných prostředků z úvěru, který má být splacen;
- Pokud není hypotečním úvěrem splácena celá pohledávka předchozího úvěru, investor před čerpáním doloží, že zbytek pohledávky byl splacen. [27]

2.2.3 Neúčelový hypoteční úvěr

Banka nezkoumá způsob nakládání s finančními prostředky z úvěru, obvykle jsou peníze používány na splacení spotřebitelských půjček nebo jen jako volné

zdroje investora. Většina bank, která tento typ úvěru poskytuje, ho označuje jako americkou hypotéku.

Podmínky u tohoto typu úvěru nejsou zpravidla tak výhodné jako u účelových úvěrů. Vedle vyšší úrokové sazby je nevýhodou skutečnost, že zaplacené úroky nelze odečítat od základu daně.

Podle zákona č. 145/2010 sb. od 1. 1. 2011 všechny hypoteční úvěry, které nebyly poskytnuty pro účely bydlení do objemu 1 880 000,- Kč, považují za spotřebitelské úvěry.

2.3 Proces vyřizování hypotečního úvěru

Vyřizování hypotečního úvěru je v současné době sice jednodušší, než například před několika lety, ale i tak je třeba počítat s určitou administrativní náročností. Vhodné je proto využít například služby hypotečního makléře. Profese hypotečního makléře je zcela běžná v zemích s rozvinutým hypotečním trhem. Makléři tam sami sjednávají více než 80 procent hypoték. I v Česku jejich služeb využívá stále více lidí, každým rokem přibývá úvěrů, se kterými pomohli právě hypoteční makléři. Hypoteční poradce pomůže zvládnout všechny administrativní kroky, vyjedná v bance individuální požadavky, sleduje i proces schvalování úvěru. Investorovi rovněž pomáhá s čerpáním financí a zajišťuje další potřebné náležitosti, jako je pojištění nemovitosti nebo pojištění splátek úvěru.

2.3.1 Příprava

Kupuje-li někdo dům nebo byt, pravděpodobně v něm stráví celý život. Takové rozhodnutí se proto nevyplatí podcenit. Zejména je-li pořízení nemovitosti spojeno s jeho pořízením na úvěr, který často citelně zasáhne do rozpočtu na mnoho let. Než se investor rozhodne pro úvěr od konkrétní banky, je vhodné si nechat udělat několik nezávislých propočtů zamýšleného financování od více bank. Investor si tak udělá představu v základních kritériích jako, kolik mu banky půjčí, kolik bude činit měsíční

splátka, jaké budou celkové náklady na hypotéku, výše poplatků a další kritéria pro jeho konečné rozhodování.

2.3.2 Žádost o úvěr

Po vybraní banky, která nejlépe vyhovuje požadavkům investora, se přistupuje k vyplnění žádosti o úvěr příslušné banky. V žádosti investor uvádí svoje osobní data, požadovanou výši úvěru, předpokládanou dobu splácení hypotéky, délku fixace úrokové sazby a další podrobnosti (umožňuje-li to produkt banky), jako je možnost předčasné nebo mimořádné splátky, zvýšení nebo snížení splátek, a podobně. Dále uvádí údaje o osobách, se kterými žije ve společné domácnosti, jaké jsou jeho pravidelné výdaje, zdali má nějaké úvěry (výši jejich splátek), leasingové splátky, v některých případech dokládá i výpis z bankovního účtu. Na základě vyplnění žádosti, podpisu Souhlasu osob se zpracováním osobních údajů, které vstupují do úvěru, ověří banka investora v bankovních registrech (BRKI), nebankovních registrech (NRK I) a Solusu. V případě že zájemce o úvěr nemá žádné negativní záznamy v těchto registrech, je možno pokračovat v procesu vyřizování úvěru.

Před podáním žádosti investor od banky obdrží formulář pro potvrzení o výši příjmu, který si on, příp. další spoludlužník nebo spoludlužníci, kteří s ním budou vstupovat do úvěru, nechají potvrdit u svého zaměstnavatele.

Pokud investor podniká, tak předkládá daňové přiznání za poslední dva roky (podniká-li již takovou dobu). Banky většinou požadují, aby daňové přiznání bylo potvrzené příslušným správcem daně. Pokud je investor zaměstnanec a současně i podniká, bude se jednat o souběh příjmů a pak je třeba doložit obojí.

2.3.3 Odhad nemovitosti

Jak je již výše uvedeno banka bude ke zpracování úvěru požadovat celou řadu dokumentů. Pro zpracování odhadu hodnoty nemovitosti, kterou bude úvěr zajišťován, je to výpis z listu vlastnictví, snímek z katastrální mapy, nabývací titul (kupní smlouva, darovací smlouva atd.).

Některé banky odhad zařizují sami, jen s investorem domluví termín návštěvy soudního znalce, u jiných bank si investor znalecký posudek zajišťuje sám. Určité banky provádějí tzv. elektronický odhad, který poskytují zdarma. Vychází přitom z cenových map. Týká se to ale nemovitostí v obcích nad 2 tis. obyvatel.

2.3.4 Úvěrová smlouva a ostatní dokumenty

Po schválení úvěru je třeba prostudovat úvěrovou smlouvu. Je vhodné prostudování věnovat dostatek času a dotazovat se na vše, čemu investor nerozumí. Před podepsáním úvěrové smlouvy lze ještě s bankou domluvit změny a to zdarma. Po podepsání smlouvy jsou změny také možné, ale většina bank si za tyto změny již účtuje poplatky. Pro investora jsou připraveny i další dokumenty a to hlavně zástavní smlouva na nemovitost, kterou má banka celý úvěr zajištěný, případně dokumenty ke zřízení účtu a k pojištění. Zástavní smlouvu při koupi nemovitosti většinou podepisuje prodávající, je dobré se s ním o této skutečnosti domluvit předem, aby nevznikly problémy a následně další požadavky na změny ve smluvní dokumentaci. Bez zajištění banka nedovolí uvolnit požadované prostředky na koupi nemovitosti. Podepsanou zástavní smlouvu je nutné spolu s návrhem na vklad zástavního práva donést na příslušný katastr nemovitostí a nechat si doručení potvrdit.

Součástí každé hypotéky je pojištění kupované nemovitosti. V případě, že by došlo k poškození nemovitosti, pojišťovna zaplatí opravu, případně doplatí celou hypotéku. Pojistku je třeba vinkulovat ve prospěch banky. Ve vinkulaci je uveden limit, do kterého pojistitel může plnit přímo pojištěnému. Nad tento limit je k výplatě škody pojištěnému již potřeba souhlas banky, pro kterou je pojištění vinkulováno.

Teprve po té co je do banky dodána pojistka s vinkulací a potvrzený návrh na vklad zástavního práva, případně při splnění dalších podmínek banky před čerpáním úvěru, je dán příkaz k odeslání peněz. Vyplacení domluvené kupní ceny je možné několika způsoby – obvykle se posílají na speciální účet nebo do notářské úschovy a prodávajícímu jsou vyplaceny až ve chvíli, kdy je investor na základě kupní smlouvy zapsán jako vlastník v katastru nemovitosti. Peníze také mohou být poslány přímo prodávajícímu, vždy se postupuje podle bodů sjednaných v kupní smlouvě. [20]

Existuje samozřejmě ještě mnoho dalších variant a kombinací, např. kdy účelem úvěru je výstavba nemovitosti nebo její rekonstrukce, tak mohou jít finanční prostředky přímo investorovi, dále pak majetkové vypořádání manželů po rozvodu, kdy oproti zástavě nemovitosti (většinou k té, kterou manželé v době trvání manželství spoluvlastnili) jsou v souladu s Dohodou o vypořádání, potvrzenou rozsudkem, poukázány finanční prostředky druhému z manželů a další varianty.

2.4 Shrnutí

Tato kapitola byla zaměřena na popsání vývoje českého trhu financování bydlení a jeho nosných pilířů, které představuje stavební spoření hypoteční úvěrování. Jsou zde rozebrány vývojové změny od vzniku obou typů financování až po současnost. Podrobně jsou zde popsány pravidla pro poskytnutí řádného úvěru a překlenovacího úvěru ze stavebního spoření a dále pravidla pro poskytnutí hypotečního úvěru. Závěr kapitoly podrobně popisuje celý proces vyřizování hypotečního úvěru, tj. od podání žádosti o úvěr až po podpis úvěrové smlouvy a čerpání úvěru.

3. Způsoby financování vybrané nemovitosti

Existuje celá řada různých způsobů, jak financovat investorem vybranou nemovitost. Vedle financování z vlastních zdrojů investora a účelových spotřebitelských úvěrů jsou pro financování nemovitostí v České republice používány především produkty stavebního spoření (překlenovací a řádné úvěry) a hypoteční úvěry, popř. jejich kombinace. Pouze v rámci hypotečního financování existuje mnoho typů hypotečních úvěrů (Klasická, Flexibilní, 2v1, Dopředu Dozadu, Rekonstrukce bez faktur, Výstavba bez faktur, Předhypoteční úvěr, Překlenovací hypoteční úvěr atd.). Tato kapitola představí typy hypoték, které představují alternativu ke klasickým typům hypotečních úvěrů a které mohou investorovi přinést výrazné úspory z pohledu celkového přeplatku úvěru.

3.1 Klasická hypotéka

Pro pochopení odlišností uváděných typů financování je třeba definovat co je to klasická hypotéka. U klasické hypotéky investor splácí po určenou dobu (jeden, tři, pět nebo i více let a nazývá se fixační období) pevně určenou částku, tzv. aunitu. Na konci fixačního období banka určí investorovi novou úrokovou sazbu pro další období. Jestliže investor nesouhlasí, může s bankou vyjednávat o nižším úroku či prodloužení splatnosti úvěru, případně zbytek úvěru předčasně splatit (nejčastěji formou takzvaného refinancování, tedy přechodem k výhodnější nabídce konkurenční banky).

Výhodou pevně stanovené (fixované) sazby je především jistota, že po danou dobu budete splácet stejnou částku. Pokud jdou základní sazby ČNB (či spíše tržní sazby mezibankovního trhu zvané PRIBOR) nahoru, splátka se přinejmenším do konce fixace nezvýší. Jenže platí to i naopak: pokud tržní sazby klesají, splátky se nesníží. [21]

Vedle klasické hypotéky existují ale i alternativní typy financování nemovitostí. Jedná se především o tyto typy financování:

- Variabilní hypotéka;
- Offsetová hypotéka;
- Inovativní financování;
- Spoření s hypotékou.

3.2 Variabilní hypotéka

Na jaře roku 2010 přišla UniCredit Bank (UCB) s tzv. Převratnou hypotékou s variabilní úrokovou sazbou. Způsobila ale rozhybání úrokových sazeb směrem dolů, neboť v době, kdy dle průměrné sazby k 1. 4. 2010 měřené FINCENTRUM HYPOINDEXEM se pohybovaly na úrovni 5,37 %, přichází UCB s úrokovou sazbou 3,93 %, kterou je možno při sjednání připojištění schopnosti splácet snížit ještě o 0,3 %. V současnosti je tento typ hypoték nabízen za ještě výhodnějších podmínek a to za 2,5 %.

Variabilní hypotéka od UCB je odvozena od jednoměsíční úrokové sazby na mezibankovním trhu PRIBOR, k níž si banka připočítává pevně danou marži. Úroková sazba tudíž může v průběhu splácení růst nebo klesat podle vývoje na mezibankovním trhu. K úpravě dochází vždy, pokud se sazba 1 M PRIBOR vychýlí o více než $\pm 0,10$ %. V takovém případě je generována nová výše anuitní splátky.

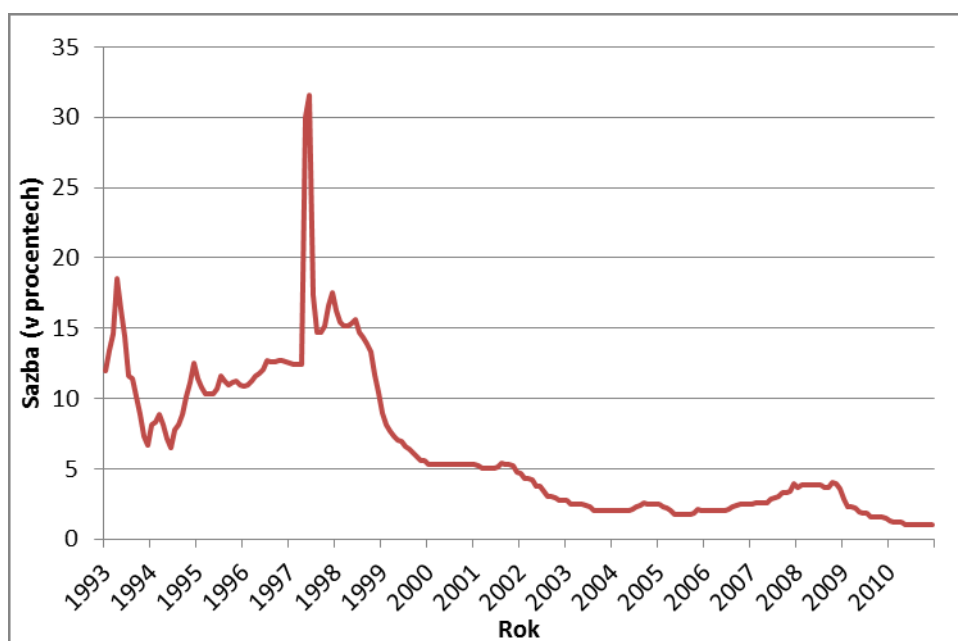
Výhodou převratné hypotéky je v případě hrozícího nárůstu úrokových sazeb možnost přejít na pevné úročení a úrokovou sazbu si zafixovat. A to vždy k 25. dni v měsíci. Úroková sazba však již bude odpovídat aktuální nabídce pro úvěry, které jsou fixovány. Vzhledem k tomu, že úroková sazba Převratné hypotéky není fixována na pevné datum, investoři mají v průběhu splácení možnost realizovat mimořádné splátky úvěru. Během jednoho roku mohou udělat maximálně čtyři. Při předčasném splacení celého úvěru chce banka po investorovi poplatek ve výši 1 % z částky mimořádné splátky.

Hypotéky bez fixace úrokové sazby, tedy s flexibilní úrokovou sazbou se těší velké oblibě v řadě států Evropské unie. V České republice dávají lidé přednost spíše

hypotékám s fixací úrokové sazby. Výhodou fixace je fakt, že investor má po celou dobu fixačního období jistotu stále stejné splátky.

Převratná hypotéka je určena především investorům, kteří mají své finance pod kontrolou, jsou schopni sledovat vývoj na trhu a včas reagovat na změny. Žadatel totiž musí počítat s tím, že v případě následného zafixování úrokové sazby mu může celkem rapidně narůst výše měsíční splátky. Rozdíl mezi úrokovou sazbou Převratné hypotéky a standardní hypotéky s pětiletou fixací se pohybuje okolo jednoho procenta. Investoři by se rozhodně neměli nechat nachytat pouze na nabízenou úrokovou sazbu a měli by si být vědomi rizik spojených s tím, že sazby se mohou kdykoliv změnit. Pro představu je vývoj 1M PRIBOR za posledních 17 let znázorněn v grafu 3.1.

Graf 3.1 Vývoj pražské mezibankovní úrokové sazby 1M PRIBOR mezi lety 1993 - 2010



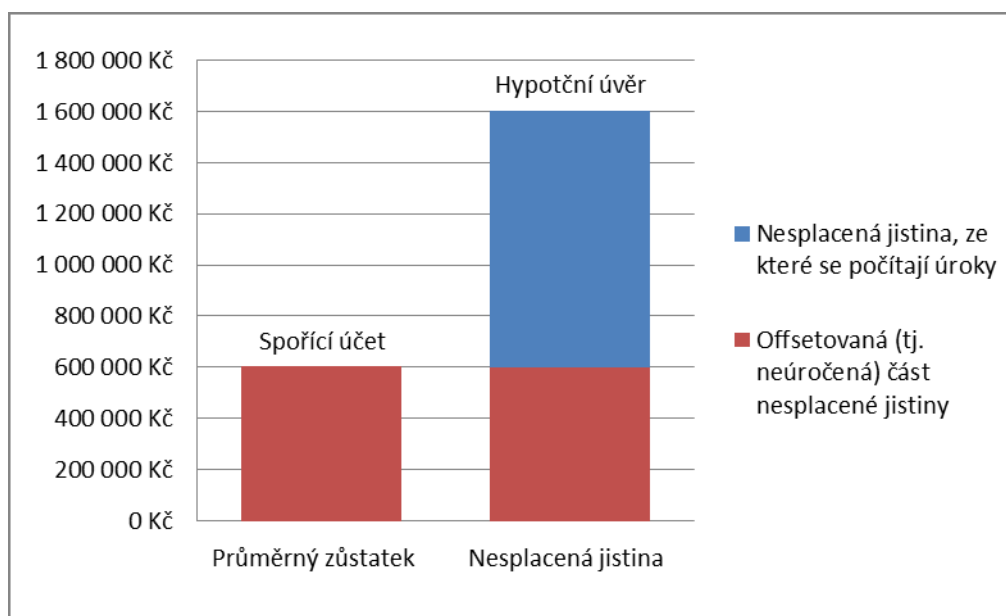
Zdroj: [25], vlastní zpracování

3.3 Offsetová hypotéka

Základním principem splácení hypotéky formou Offsetu je umožnit investorovi aktivně ovlivňovat výši zaplacených úroků prostřednictvím ukládání depozit na spořicí účet založený v bance. Spořicí účet se investorovi při volbě

varianty Offset založí k jeho eKontu buďto při podpisu úvěrové smlouvy s tím, že Offset bude účinný až k datu dočerpání úvěru (do té doby se bude jednat o klasický spořicí účet) anebo k datu otočky úrokové sazby (v případě, že se investor se standardní hypotékou rozhodne přejít na offset). Offsetový spořicí účet je veden zdarma, investor může jeho pohyby kontrolovat internetovým bankovníctvím. Offsetový spořicí účet není úročen. Při splácení hypotečního úvěru se průměrný denní zůstatek spořicího účtu odečte od nesplacené jistiny hypotečního úvěru a investor platí úroky pouze z tohoto rozdílu. Investorem zaplacená splátka je díky tomu nižší. Banka má právo ukončit Offset bez udání důvodu k datu otočky úrokové sazby. Pro bližší představu je princip Offsetu znázorněn v grafu 3.2.

Graf 3.2 Schématické znázornění principu Offsetu



Zdroj: Vlastní zpracování

U offsetové hypotéky je zpravidla vyšší úroková sazba než u klasické hypotéky bez bilančního mechanismu. Vyšší cena je proto, neboť banka nikdy nemá jistotu, kolik prostředků investorovi půjčí. Investor může čerpat celý objem úvěru ale i žádný úvěr nečerpat, podle toho, kolik prostředků na bilanční účet vloží. Banka tak potřebuje mít peníze neustále v pohotovosti pro případ, že investor svůj bilanční účet vyprázdní.

3.4 Inovativní financování

Jedno z nejdůležitějších rozhodovacích kritérií pro investora při výběru optimálního způsobu financování je suma, o kterou v konečném součtu jednotlivých splátek za existenci úvěru tento přeplatí.

Inovativní financování přichází s možností tento přeplatek minimalizovat, resp. na úvěru i vydělat. Toto je možné za předpokladu přijetí rizika ze strany investora, které je spojeno s investováním např. do podílových fondů.

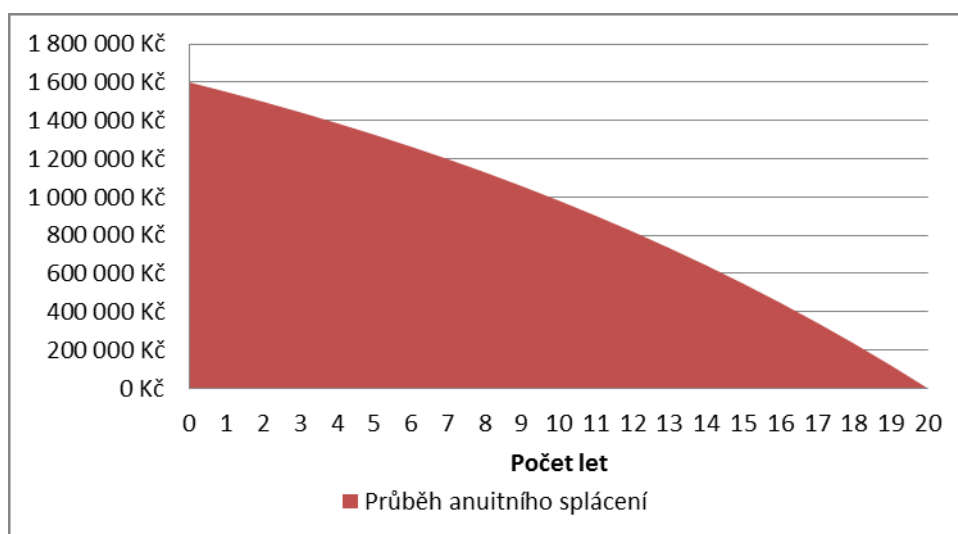
Pro srovnání a zjištění možného přínosu použijeme 2 typy hypotečních úvěrů:

- Standartní hypoteční úvěr;
- Hypoteční úvěr Klasik o RFB.

3.4.1 Standartní hypoteční úvěr

U standartního hypotečního úvěru dochází k anuitnímu splácení úvěru, tzn. že v prvních letech tvoří větší část anuitní splátky úroky a menší část splátka jistiny. V závěru splácení se poměrné výše těchto složek anuitního splácení obrátí.

Graf 3.3 Průběh splácení Standartního hypotečního úvěru



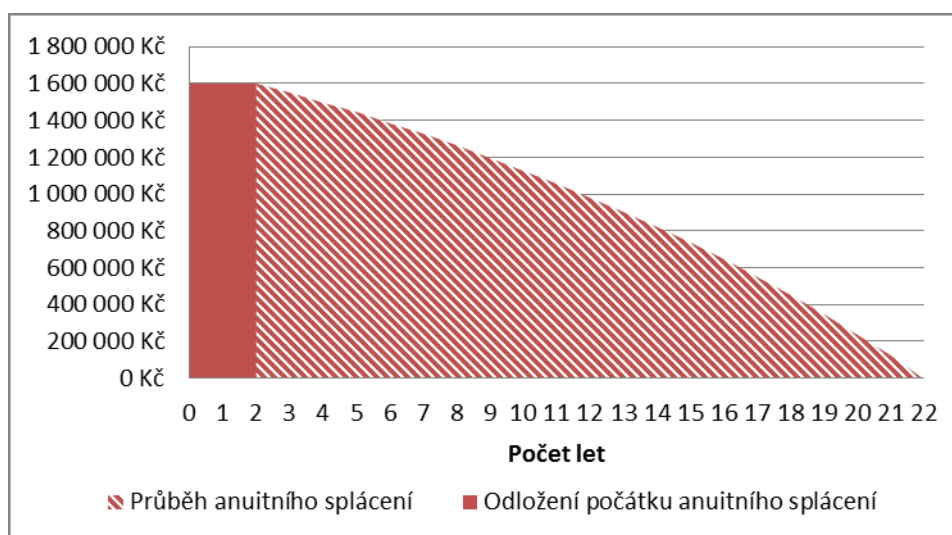
Zdroj: Vlastní zpracování

Z výše uvedeného grafu 3.2 je zřejmý průběh anuitního splácení, kdy v prvních letech tvoří větší část splátky úroků a naopak v závěru splácení představuje větší část ze splátky úhrada jistiny.

3.4.2 Hypoteční úvěr Klasik od RFB

U hypotečního úvěru Klasik od RFB existuje možnost odložení splácení jistiny až o 2 roky. Po tuto dobu investor platí pouze úrok. V rámci inovativního financování tu část z povinné měsíční splátky, která se týká jistiny, investuje investor např. do podílových fondů. Znázornění odkladu splácení jistiny o 2 roky u hypotečního úvěru Klasik vyjadřuje graf 3.4.

Graf 3.4 Odložení anuitních splátek o 2 roky u hypotečního úvěru Klasik



Zdroj: Vlastní zpracování

Z grafu 3.4 je zřejmé, že v prvních dvou letech nedochází k umořování úvěru, kdy po prvních dvou letech úhrady pouze úrokové složky úvěru. Výše dluhu na konci druhého roku je stejná jako na jeho počátku.

Po dvouletém odkladu je úvěr splácen již řádnými anuitními splátkami. Částky jistiny byly investorem po dobu odkladu v pravidelných měsíčních intervalech investovány. Nedochází již k měsíčním úločkám, ale pokračuje zhodnocování vložené investice po dobu dalších 20-ti let.

Pokud investor zvolí přímé investování, tedy nevyužije prostředníka (banku, pojišťovnu, apod.), který si z investice část výnosu ponechává pro sebe, což mu přináší vyšší výnos.

Další variantou v rámci inovativního financování může být varianta s prodlouženou splatností úvěru např. na 25 nebo 30 let (umožňuje-li to věk žadatelů o HU) a to prakticky u kterékoliv banky, poskytujícímu takový typ úvěru. Tímto prodloužením splácení docílíme nižší výše anuitního splácení, kdy rozdíl mezi anuitní splátkou 20-ti letého a např. 30-ti letého splácení můžeme použít opět na financování např. do investičních podílových fondů. Jinou variantou by mohlo být např. v polovině splácení úvěru a investování, tj. po 15-ti letech, nastavení pravidelného výběru ze zhodnocených prostředků, které by postačovalo na splácení anuitní splátky a přesto by po splacení úvěru ještě generovalo investorovi jisté prostředky.

3.5 Spoření s hypotékou

Jedná se o produkt, který na finančním trhu nabízí Wüstenrot HB pod obchodním názvem Spoříme s hypotékou. Je určen pro investory, kteří požadují hypoteční úvěr a přitom mají uzavřenou nebo si uzavřou smlouvu o stavebním spoření u Wüstenrot stavební spořitelny. Základní princip tohoto produktu spočívá v tom, že banka povolí investorovi na dobu trvání produktu odklad splátek dluhu (jistiny), takže platí bance po tuto dobu pouze úroky. Investor se současně zaváže po stanovené období spořit u Wüstenrot stavební spořitelny, prostřednictvím jedné anebo více smluv o stavebním spoření, pravidelně měsíčně částku rovnající se alespoň rozdílu mezi předepsanou anuitní splátkou a úrokem, který nadále bude platit. Odklad splátek jistiny trvá po dobu fixace úrokové sazby, která je u tohoto produktu vždy 6-ti letá (totožná s tzv. vázací dobou stavebního spoření). Na základě dodatku ke smlouvě o stavebním spoření, ve kterém je sjednána úhrada odložené jistiny, dojde k datu ukončení platnosti úrokové sazby k její úhradě z účtu stavebního spoření a k ukončení účtu stavebního spoření. Pokud se po ukončení jednoho cyklu spoření rozhodne dlužník pokračovat v účasti na produktu i dále, je třeba uzavřít nový dodatek ke smlouvě o hypotečním úvěru pro další spořicí období. V opačném

případě dlužník po ukončení jednoho cyklu a částečném splacení z naspořené částky začne splácet úvěr splácet plnou anuitní splátkou.

3.6 Shrnutí

Tato kapitola byla zaměřena popis produktů, které představují alternativu ke klasickým typům hypotečních úvěrů a které mohou investorovi přinést výrazné úspory oproti klasickým úvěrům. V úvodní části je podrobně popsána Variabilní hypotéka, její konstrukce a pro koho je tento typ hypotečních úvěrů především určen. U Offsetové hypotéky je popsán mechanismus jejího fungování, kdy investor může aktivně ovlivňovat výši zaplacených úroků. V další části této kapitoly je proveden popis Inovativního financování, které umožňuje investorovi minimalizovat přeplatek úvěru. V závěrečné části je popsán produkt Spoříme s hypotékou, který je kombinací hypotečního úvěru se spořicí smlouvou o stavebním spoření.

4. Volba optimální strategie pro investora

Tato kapitola se bude zabývat volbou optimální strategie investora, jehož záměrem je pořízení nemovitosti v Ostravě. Aby mohlo dojít ke komparaci nabídek jednotlivých bank, je třeba definovat parametry úvěru. Pro všechny kalkulace nabídek bank tak platí tyto vstupní data:

4.1 Vstupní údaje a základní parametry úvěru

Jedná se o manžele Pecinovi, bytem 28. října 1055, Ostrava. Manželství je bezdětné. Jejich záměr je výstavba RD v Ostravě za částku 2,300.000,- Kč. Na pořízení nemovitosti si chtějí vzít hypoteční úvěr ve výši 1,600.000,- Kč, zbývající část hodnoty nemovitosti chtějí uhradit z vlastních prostředků. Požadovaná doba splacení úvěru je 20 let. Jelikož nemají rozdělené a ani zúžené SJM, musí do úvěru vstupovat společně.

S ohledem na probíhající dědické řízení, jehož součástí je i soubor movitých věcí, které chtějí následně prodat, počítají tak s tím, že takto získanými prostředky sníží celkovou výši úvěru.

Ladislav Pecina, pracuje jako zaměstnanec v sektoru služeb a má vysokoškolské vzdělání. Jeho čistý měsíční příjem činí 29.000,- Kč.

Jana Pecinová, bytem v Ostravě, pracuje jako učitelka na základní škole a má vysokoškolské vzdělání. Její čistý měsíční příjem činí 16.000,- Kč.

Pro stanovení výše úvěru 1,600.000,- Kč bylo vycházeno z průměrné výše hypotečního úvěru v ČR k 31. 1. 2011, který činil 1,628.874,- Kč. [20]

Rovněž zvolení LTV bylo cíleně zvoleno ve výši 70 %, protože další často používané LTV 85 % nemá každá banka (některé banky mají kategorii LTV do 82 % a potom až 90 %), tudíž by se u všech bank nepracovalo se shodnými údaji. Manželé Pecinovi nemají žádné další výdaje nad rámec životního minima.

Základní parametry pro zpracování nabídek jednotlivých bank jsou uvedeny v tabulce 4.1.

Tabulka 4.1 Základní parametry pro jednotlivé banky

Hodnota nemovitosti	2,300.000,- Kč
Hypoteční úvěr	1,600.000,- Kč
LTV	70 %
Délka fixace úrokové sazby	3 roky
Celkové příjmy domácnosti	45.000,- Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Na základě takto zadaných parametrů byly zpracovány nabídky jednotlivých bank a to ke stejnému datu. Pro srovnání jsou uvedeny i parametry hypoték s dobou fixace 5 let. Zpracovány byly nabídky 9 největších bank, poskytujících hypoteční úvěry v ČR, jejichž produkce v souhrnu tvoří více jak 95% objemu všech uzavřených úvěrů. Jedná se o tyto banky:

- Hypoteční banka, a.s.;
- Československá obchodní banka, a.s.;
- Komerční banka, a.s.;
- Česká spořitelna, a.s.;
- Volksbank, a.s.;
- Wüstenrot hypoteční banka, a.s.;
- Landesbank Baden-Württemberg, a.s.;
- Raiffeisen Bank, a.s.;
- UniCredit Bank, a.s.

4.2 Zpracování nabídek jednotlivých bank

Tato část obsahuje tabulkový přehled výpočtů hypotečních úvěrů dle jednotlivých bank a stanovených kritérií, sloužících pro vyhodnocení optimální varianty financování vlastního bydlení. Všechna data, použitá v této kapitole, byla získána kontaktem s finančními poradci jednotlivých bankovních institucí.

4.2.1 Hypoteční banka, a.s.

Tabulka 4.2 Parametry hypotečního úvěru dle délky fixace u Hypoteční banky, a.s.

Délka fixace	Úroková sazba	Měsíční splátka	Poplatek za sjednání
3 roky	3,99 %	9.687,- Kč	Bez poplatku
5 let	4,09 %	9.772,- Kč	Bez poplatku

Zdroj: Vlastní zpracování

Další požadavky banky, které je pro danou úrokovou sazbu potřeba splnit:

- sjednání úvěrového pojištění a pojištění nemovitosti;
- zaslání platu na účet do ČSOB;
- měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu 150,- Kč;
- sankce 5% z nedočerpané výše úvěru.

Všechny tyto parametry a požadavky jsou blíže popsány v příloze č. 1 a č. 2.

4.2.2 Československá obchodní banka, a.s.

Tabulka 4.3 Parametry hypotečního úvěru dle délky fixace u Československé obchodní banky, a.s.

Délka fixace	Úroková sazba	Měsíční splátka	Poplatek za sjednání
3 roky	3,99 %	9.687,- Kč	9.600,- Kč
5 let	4,09 %	9.772,- Kč	9.600,- Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Další požadavky banky, které je pro danou úrokovou sazbu potřeba splnit:

- sjednání úvěrového pojištění a pojištění nemovitosti;
- zaslání platu na účet do ČSOB;
- měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu 150,- Kč;
- sankce 5% z nedočerpané výše úvěru.

Všechny tyto parametry a požadavky jsou blíže popsány v příloze č. 3 a č. 4.

4.2.3 Komerční banka, a.s.

Tabulka 4.4 Parametry hypotečního úvěru dle délky fixace u Komerční banky, a.s.

Délka fixace	Úroková sazba	Měsíční splátka	Poplatek za sjednání
3 roky	4,24 %	9.899,- Kč	2.900,- Kč
5 let	4,24 %	9.899,- Kč	2.900,- Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Další požadavky banky, které je pro danou úrokovou sazbu potřeba splnit:

- sjednání rizikové pojištění;
- zasílání platu na účet do KB;
- poplatek za sjednání úvěru je možno rozpustit do splátek;
- měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu 150,- Kč;
- nedočerpání úvěru bez sankce.

Všechny tyto parametry a požadavky jsou blíže popsány v příloze č. 5 a č. 6.

4.2.4 Česká spořitelna, a.s.

Tabulka 4.5 Parametry hypotečního úvěru dle délky fixace u České spořitelny, a.s.

Délka fixace	Úroková sazba	Měsíční splátka	Poplatek za sjednání
3 roky	3,84 %	9.604,- Kč	Bez poplatku
5 let	3,84 %	9.604,- Kč	Bez poplatku

Zdroj: Vlastní zpracování

Další požadavky banky, které je pro danou úrokovou sazbu potřeba splnit:

- poplatek za služby k hypotečnímu úvěru 4.000,- Kč;
- sjednání pojištění schopnosti splácet;
- minimálně 20 let splácení u ČS;
- aktivně užívaný účet u ČS;
- měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu 200,- Kč;
- sankce 5 % z nedočerpané výše úvěru.

Všechny tyto parametry a požadavky jsou blíže popsány v příloze č. 7 a č. 8.

4.2.5 Volksbank, a.s.

Tabulka 4.6 Parametry hypotečního úvěru dle délky fixace u Volksbank, a.s.

Délka fixace	Úroková sazba	Měsíční splátka	Poplatek za sjednání
3 roky	4,14 %	9.863,- Kč	12.800,- Kč
5 let	4,29 %	9.993,- Kč	12.800,- Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Další požadavky banky, které je pro danou úrokovou sazbu potřeba splnit:

- sjednání úvěrové pojištění;
- zřízení účtu ve Volksbance;
- poplatek za sjednání úvěru je možno rozpustit do splátek;
- měsíční poplatek za vedení účtu 150,- Kč;
- nedočerpání úvěru zdarma.

Všechny tyto parametry a požadavky jsou blíže popsány v příloze č. 9 a č.10.

4.2.6 Wüstenrot hypoteční banka, a.s.

Tabulka 4.7 Parametry hypotečního úvěru dle délky fixace u Wüstenrot hypoteční banky, a.s.

Délka fixace	Úroková sazba	Měsíční splátka	Poplatek za sjednání
3 roky	3,74 %	9.478,- Kč	2.999,- Kč
5 let	3,86 %	9.578,- Kč	Bez poplatku

Zdroj: Vlastní zpracování

Další požadavky banky, které je pro danou úrokovou sazbu potřeba splnit:

- poplatek za sjednání úvěru je možno rozpustit do splátek;
- měsíční poplatek za vedení účtu 150,- Kč;
- sankce 3 % z nedočerpané výše úvěru.

Všechny tyto parametry a požadavky jsou blíže popsány v příloze č. 11 a č. 12.

4.2.7 Landesbank Baden-Württemberg, a.s.

Tabulka 4.8 Parametry hypotečního úvěru dle délky fixace u Landesbank Baden-Württemberg, a.s.

Délka fixace	Úroková sazba	Měsíční splátka	Poplatek za sjednání
3 roky	4,54 %	10.214,- Kč	9.000,- Kč
5 let	4,64 %	10.303,- Kč	9.000,- Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Další požadavky banky, které je pro danou úrokovou sazbu potřeba splnit:

- zasílání platu na účet do LBBW;
- měsíční poplatek za vedení účtu 150,- Kč;
- nedočerpání úvěru bez sankce.

Všechny tyto parametry a požadavky jsou blíže popsány v příloze č. 13 a č. 14.

4.2.8 Raiffeisenbank, a.s.

Tabulka 4.9 Parametry hypotečního úvěru dle délky fixace u Raiffeisenbank, a.s.

Délka fixace	Úroková sazba	Měsíční splátka	Poplatek za sjednání
3 roky	4,89 %	10.642,- Kč	Bez poplatku
5 let	5,09 %	10.639,- Kč	Bez poplatku
3 roky (offset)	5,34 %	11.798,- Kč	Bez poplatku

Zdroj: Vlastní zpracování

Další požadavky banky, které je pro danou úrokovou sazbu potřeba splnit:

- sjednání úvěrové pojištění;
- zřízení účtu v Raiffeisen Bank;
- offsetová hypotéka: úvěr 2.000.000,- Kč, offsetový účet: 400.000,- Kč;
- měsíční poplatek za vedení účtu 150,- Kč;
- nedočerpání úvěru bez sankce.

Všechny tyto parametry a požadavky jsou blíže popsány v příloze č. 15, č. 16 a č. 17.

4.2.9 UniCredit Bank, a.s.

Tabulka 4.10 Parametry hypotečního úvěru dle délky fixace u UniCredit Bank, a.s.

Délka fixace	Úroková sazba	Měsíční splátka	Poplatek za sjednání
3 roky	3,59 %	9.354,- Kč	2.500,- Kč
5 let	3,89 %	9.604,- Kč	2.500,- Kč
1měsíc (Float)	2,50 %	8.479,- Kč	2.500,- Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Další požadavky banky, které je pro danou úrokovou sazbu potřeba splnit:

- posílání platu do UniCredit Bank;
- zřízení kreditní karty u UniCredit Bank;
- sjednání pojištění Cardif jednorázově na 5 let zapláceno dopředu (2,75 % hodnoty úvěru, tj. 44.000,- Kč). Při změně banky před uplynutím 5-ti let je alikvótní část pojistného za nevyčerpané roky pojištění investorovy vrácena;
- měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu 200,- Kč;
- nedočerpání úvěru bez sankce.

Všechny tyto parametry a požadavky jsou blíže popsány v příloze č. 18, č. 19 a č. 20.

4.3 Volba na základě vícekritériálního rozhodování

Při svém rozhodování by investor měl brát v úvahu více než jen jedno kritérium. Kromě výše měsíční splátky také výši úrokové sazby, výši poplatku za sjednání úvěru a sankci za předčasné splacení úvěru. Pro výběr optimální varianty tedy bude využita jedna z metod vícekritériálního rozhodování.

Základním aspektem při hodnocení variant je proto počet kritérií hodnocení. Čím je počet kritérií (ale i variant) vyšší, tím je toto hodnocení obtížnější. V praxi velmi zřídka nastává situace, že v souboru hodnocených variant existuje jen jedna varianta, která je nejlepší z hlediska všech kritérií.

Hlavní předností metod vícekritériálního hodnocení variant je, že umožňují rozhodovateli posuzovat varianty vzhledem k rozsáhlému souboru kritérií. Nutí

rozhodovatele, aby explicitně (nikoliv pouze intuitivně) vyjádřil svoje chápání důležitosti jednotlivých kritérií hodnocení.

Většina metod vícekritériálního hodnocení variant vyžaduje nejprve stanovit váhy jednotlivých kritérií hodnocení. Váhy kritérií (někdy nazývané též koeficienty významnosti) jsou číselně vyjádřeným odrazem jejich významnosti, resp. důležitosti sledovaných cílů, které jsou transformovány právě do jednotlivých kritérií. Čím je kritérium významnější, tím je jeho váha vyšší. A naopak, méně významný kritérium je přisouzena nižší váha, viz Fotr (2006).

Použití vah kritérií slouží k vyjádření preferencí jednotlivých kritérií. Opět je výhodné, aby váhy byly normalizovány do jednotkového intervalu s jednotkovým součtem. Při ohodnocení se mohou použít různé škály se stanovením významnosti kritérií v_j a normalizují se následovně:

$$w_j = \frac{v_j}{\sum_i^N v_i} \quad (4.1)$$

kde w_j je normalizovaná váha j -tého kritéria, i je varianta a v_j je významnost kritéria.

Jako příklady metod stanovení preferenčních vah kritérií lze uvést:

- **Metoda bodovací**

U této metody se ohodnotí jednotlivá kritéria přímo body z předem stanoveného intervalu nebo škály. Například analogicky se školním hodnocením, $v_j \in [1;5]$.

- **Metoda pořadí**

Kritéria se seřadí podle pořadí od nejdůležitějšího po nejméně důležité. V případě, že jsou některá kritéria považována za stejně důležitá, ohodnotí se průměrem pořadí identických kritérií. Celkový součet lze v tomto případě určit následovně, viz Zmeškal (2009):

$$\sum_i^N v_i = \frac{N \cdot (N - 1)}{2} \quad (4.2)$$

- Fullerova metoda párového porovnání

Jde o nejjednodušší modifikaci metody párového srovnávání, ve které se pro každé kritérium zjišťuje počet jeho preferencí vzhledem ke všem ostatním kritériím souboru.

Pro určování preferencí je potřeba sestavit tabulku, v jejíž pravé horní části rozhodovatel u každé dvojice kritérií určuje, zda preferuje kritérium uveden v řádku před kritériem uvedeným ve sloupci, jestliže ano, do příslušného políčka zapíše jedničku, v opačném případě nulu.

Pro každé kritérium se stanoví počet jeho preferencí f_i , který je roven součtu jedniček v řádku daného kritéria a součtu nul ve sloupci tohoto kritéria. Na základě počtu preferencí jednotlivých kritérií se jejich normované váhy určí podle vztahu:

$$e_i = \frac{f_i}{\sum_{i=1}^n f_i} \quad (4.3)$$

Přičemž počet uskutečněných srovnání je dán výrazem:

$$\sum_{i=1}^n f_i = \frac{n \cdot (n - 1)}{2} \quad (4.4)$$

kde v_i je normovaná váha i -tého kritéria, f_i je počet preferencí i -tého kritéria a n je počet kritérií, viz Fotr (2006).

Metoda je vhodná pro větší počet kritérií a snižuje subjektivní chyby rozhodovatele. Dále bude pracováno právě se zmíněnou Fullerovou metodou.

4.3.1 Stanovení variant

Varianty produktů, ze kterých budeme vybírat optimální produkt, byly vybrané na základě analýzy produktů, jenž jsou v současnosti nabízeny na českém trhu s hypotékami, uvedené v kapitole 3. Výběr optimální varianty bude proto provedený porovnáním nabídek z následujících devíti hypotečních bank:

- V_1 : Hypoteční banka
- V_2 : Československá obchodní banka

- V₃: Komerční banka
- V₄: Česká spořitelna
- V₅: Volksbank
- V₆: Wüstenrot hypoteční banka
- V₇: Landesbank Baden-Württemberg
- V₈: Raiffeisen Bank
- V₉: UniCredit Bank

4.3.2 Stanovení kritérií

Při posuzování parametrů hypoték investoři nejvíce přihlížejí na výši měsíční splátky, poplatku za sjednání úvěru a poplatku za vedení účtu. Sledovány jsou proto náklady produktu, jeho jednoduchost a srozumitelnost, ale zároveň investoři vyžadují, aby byl produkt flexibilní a dokázal se přizpůsobit jejich aktuální finanční situaci. Je proto třeba vybrat základní rozhodovací parametry a na základě těchto provést zúžení počtu nabídek jednotlivých bank. Investorem má záměr pořídit nemovitost a získat úvěr ve výši 1,600.000,-Kč. Bude klást důraz na výši měsíčních splátek a na minimální výši poplatků, které jsou spojeny se zpracováním a správou úvěru. S ohledem na probíhající dědické řízení, jehož součástí je i soubor movitých věcí, které chtějí následně prodat, se zajímají i o výši sankce za případné nedočerpání celé výši schváleného úvěru.

V následujícím kroku se vyberou kritéria na základě subjektivního rozhodnutí investora, dle kterých se bude provádět hodnocení:

- K₁: Výše měsíční splátky
- K₂: Poplatek za sjednání úvěru
- K₃: Poplatek za vedení účtu
- K₄: Sankce za nedočerpání úvěru

4.3.3 Hodnocení a porovnávání variant

V následující tabulce se k jednotlivým kritériím přiřadí jejich váhy pomocí metody párového srovnávání. Pro toto porovnání je třeba sestavit rozhodovací tabulku (tabulka 4.11). V ní se investor bude rozhodovat, zda preferuje kritérium na řádku před kritériem ve sloupci. V případě že ano, tak zapíše do daného políčka 1. V opačném případě zapíše do políčka 0. Po dokončení všech rozhodnutí se přiřadí jednotlivým kritériím počet preferencí, jako součet jednotek v řádku navýšený o počet nul v daném sloupci, viz Fotr (2006).

Tabulka 4.11 Fullerův trojúhelník

Kritérium	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	Počet preferencí
K ₁		1	1	1	3
K ₂			1	1	2
K ₃				1	1
K ₄					0
Celkem		1	2	3	6

Zdroj: Vlastní zpracování

Z takto zpracovaného Fullerova trojúhelníku je nyní možné vypočítat váhy jednotlivých kritérií. Pro jejich výpočet bude využit vzorec (4.3)

Jednotlivé výpočty vah se nacházejí v příloze č. 21. Výsledek je znázorněn v tabulce č. 4.12.

Tabulka 4.12 Stanovení vah modelového příkladu

Kritérium	Počet preferencí	Váha
K ₁	3	0,50
K ₂	2	0,33
K ₃	1	0,17
K ₄	0	0,00
Celkem	6	1,00

Zdroj: Vlastní zpracování

Z těchto výsledků je patrné, že největší váhu, tedy nejdůležitější kritéria, získané ze strany klienta mají K₁ a K₂. To znamená, že na dosažený výsledek bude mít rozhodující vliv výše měsíčních splátek a poplatků za sjednání úvěru.

V následující tabulce provedeme rozdělení jednotlivých kritérií do pěti skupin, ke kterým bude přiřazeno bodové ohodnocení. Nejvyšší bodové ohodnocení bude přiřazeno k nejlepší formě jednotlivých kritérií.

Tabulka 4.13 Schématické znázornění bodového ohodnocení jednotlivých kritérií

Body	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄
5	8.000 – 8.500 Kč	Bez poplatku	0 – 50 Kč	Bez poplatku
4	8.501 – 9.000 Kč	1 – 3.000 Kč	51 – 100 Kč	0,01 – 3,00 %
3	9.001 – 9.500 Kč	3.001 – 6.000 Kč	101 – 150 Kč	3,01 – 4,00 %
2	9.501 – 10.000 Kč	6.001 – 9.000 Kč	151 – 200 Kč	4,01 – 5,00%
1	10.001 Kč a více	9.001 Kč a více	201 Kč a více	5,01 % a více

Zdroj: Vlastní zpracování

Abychom dospěli k optimálnímu rozhodnutí, budou jednotlivým kritériím hypotečního úvěru přiřazena bodová ohodnocení. K těmto bodovým ohodnocením budou dále přiřazeny dříve vypočítané váhy, pomocí kterých po té bude zdůrazněna důležitost jednotlivých kritérií. Tato bodová ohodnocení jsou uvedena v tabulce č. 4.15. Přiřazení jednotlivých bodových ohodnocení, se provedlo na základě klíče, jenž se nachází v příloze č. 22.

Tabulka 4.15 Bodové ohodnocení kritérií

	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	Celkem
V ₁	2	5	3	2	12
V ₂	2	1	3	2	8
V ₃	2	4	3	5	14
V ₄	2	5	2	2	11
V ₅	2	1	3	5	11
V ₆	3	4	3	4	10
V ₇	1	2	3	5	11
V ₈	1	5	3	5	14
V ₉	5	4	2	5	16

Zdroj: Vlastní zpracování

Kdyby se investor rozhodoval pouze na základě bodového ohodnocení, bez preferencí jednotlivých kritérií, bylo by mu doporučeno využít variantu V₉. Investor však uvedl preference jednotlivých kritérií, kde j_i byla pomocí Fullerova trojúhelníku přiřazena váha.

Jakmile budou přiřazeny váhy k jednotlivým kritériím, dojde ke změnám, které jsou vyjádřeny v tabulce 4.16.

Tabulka 4.16 Bodové ohodnocení po přiřazení vah jednotlivým kritériím

	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	Celkem
V ₁	1,00	1,65	0,34	0,00	2,99
V ₂	1,00	0,33	0,34	0,00	1,67
V ₃	1,00	1,32	0,85	0,00	3,17
V ₄	1,00	1,65	0,34	0,00	2,99
V ₅	1,00	0,33	0,85	0,00	2,18
V ₆	1,50	1,32	0,68	0,00	3,50
V ₇	0,50	0,66	0,85	0,00	2,00
V ₈	0,50	1,65	0,85	0,00	3,00
V ₉	2,50	1,32	0,85	0,00	4,67

Zdroj: Vlastní zpracování

Po přiřazení vah jednotlivým kritériím dojde ke změnám, které jsou vyjádřeny v tabulce 4.16. Na základě takto zjištěných výsledků bude investorovi vyjádřeno doporučení, proto kterou banku a který její produkt by se měl rozhodnout.

4.4 Vyhodnocení výsledků a doporučení pro investora

V této kapitole bude provedeno porovnání dosažených výsledků, nalezení optimální varianty a navrženo doporučení pro investora. Jako optimální se bude považovat ten produkt, který po přiřazení vah jednotlivým obodovaným kritériím nabídne nejvyšší hodnotu.

Tabulka 4.17 Vyhodnocení produktů hypotečních bank

	Celkem	Pořadí
V ₁	2,99	5. - 6.
V ₂	1,67	9.
V ₃	3,17	3.
V ₄	2,99	5. - 6.
V ₅	2,18	7.
V ₆	3,50	2.
V ₇	2,00	8.
V ₈	3,00	4.
V ₉	4,67	1.

Zdroj: Vlastní zpracování

Na základě vyhodnocení produktů hypotečních bank (viz tabulka č. 4.17.), kdy rozhodujícím kritériem je výše měsíční splátky, je pro manžele Pecinovi nejvhodnější variantou financování jejich záměru úvěr od UniCredit Bank s měsíční výší splátky 8.479,- Kč (variabilní hypotéka). Jedná se o produkt, který je vhodný pro investory, kteří mají větší rezervu na splátce, což je právě případ manželů Pecinových. Jistou nevýhodou úvěru je jednorázová úhrada pojištění Cardif na 5 let dopředu. Toto pojištění je ale vratné v případě přechodu k jiné bance. Investor pojištění nemusí hradit v hotovosti, ale může požádat o navýšení úvěru o výši pojistného a pojistné je tak rozpuštěno do měsíčních splátek úvěru. Jako druhá nejvýhodnější se jeví nabídka od Wüstenrot hypoteční banky a jako třetí nabídka Komerční banky.

4.5 Shrnutí

V této kapitole byly vyhodnoceny výsledky a provedena volba optimální varianty pro investora a to na základě metody vícekritériálního rozhodování. Byly stanoveny varianty a kritéria pro vyhodnocení nabídek jednotlivých bank. Pomocí metody párového srovnání kritérií (Fullerovi metody) byly zjištěny počty preferencí a vypočteny váhy jednotlivých kritérií. Následně byla jednotlivým kritériím hypotečního úvěru přiřazena bodová ohodnocení. Jako optimální byl považován ten produkt, který po přiřazení vah jednotlivým ohodnoceným kritériím nabídl nejvyšší hodnotu. Investorovi tak byla doporučena variabilní hypotéka od UniCredit Bank.

5. Závěr

Zorientovat se v široké nabídce úvěrových produktů jednotlivých bank, které je možno použít na financování bydlení a rozhodnout se pro ten správný produkt, není snadné. Vzhledem k tomu, že se velmi často jedná o rozhodnutí na celý život, je výběr optimálního řešení o to těžší. Avšak při podrobnějším zkoumání a rozboru jednotlivých produktů se dají najít rozdíly.

Cílem této bakalářské práce je pomocí vícekritériální analýzy uskutečnit výběr optimálního produktu financování vlastního bydlení v České republice pro konkrétní subjekt a poukázat na některé, ne často využívané produkty, které jsou v současnosti na finančním trhu nabízeny.

V první kapitole byl popsán stručný historický vývoj, charakteristiky, typy a legislativní úprava nejčastěji využívaných produktů financování bydlení.

Ve druhé kapitole byl rovněž popsán celý proces vyřizování úvěru na bydlení, tj. od podání žádosti o úvěr u konkrétní banky až po podpis úvěru a jeho čerpání.

Ve třetí kapitole jsou představeny jednotlivé způsoby a typy financování, jejich výhody, nevýhody, specifiky a vlastní principy fungování. Podrobněji je zde rozebráno inovativní financování a další alternativní typy financování oproti klasickým hypotečním úvěrům.

Závěrečná část bakalářské práce se zabývá volbou optimální strategie pro investora. Na aktuálních produktech nejvýznamnějších bank na českém hypotečním trhu je prezentován postup, jak se orientovat a vyhodnocovat nabídky jednotlivých bankovních domů ve vazbě na záměr investora. Pomocí metody komparace proveden výběr banky, která nejlépe vyhověla podmínkám konkrétního žadatele o úvěr na nemovitost. Na základě výše uvedené metody je pro daného žadatele nejvýhodnější variantou financování jejich záměru úvěr od UniCredit Bank s úrokovou sazbou 2,5 % a vyšší měsíční splátky 8.479,- Kč.

Seznam použité literatury

A) Knižní publikace

- [1] SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 4. vyd. Praha: Grada, 2005. 123 s. ISBN 80-247-1097-8.
- [2] VICHNAROVÁ, L.; NOVÁKOVÁ, J. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.
- [3] FOTR, J.; DĚDINA, J.; HRŮZOVÁ, H. *Manažerské rozhodování*. 1. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2006. 410 s. ISBN 80-86929-14-9
- [4] ZMEŠKAL, Z. *Vícekriteriální hodnocení variant analýza citlivosti při výběru produktů finančních institucí*. Ostrava: VŠB – TU, Ekonomická fakulta, 2009. 6 s.

B) Internetové zdroje

- [5] Gepard Finance. *Historie stavebního spoření* [online]. [cit. 2011-02-10]. Dostupný z WWW: <<http://www.gpf.cz/historie-stavebniho-sporeni>>.
- [6] Gepard Finance. *Stavební spoření*. [online]. [cit. 2011-02-10]. Dostupný z WWW: <<http://www.gpf.cz/stavebni-sporeni>>.
- [7] Asociace českých stavebních spořitelen. *Stavební spoření pro právnické osoby*. [online]. 2011, [cit. 2011-02-10]. Dostupný z WWW: <<http://acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/acss-v-mediich/jak-na-stavebni-sporeni-pro-pravnicke-osoby>>.
- [8] Gepard finance. *Řádný úvěr, úvěr ze stavebního spoření*. [online]. [cit. 2011-02-11]. Dostupný z WWW: <<http://www.gpf.cz/radny-uver-nebo-uver-ze-stavebniho-sporeni>>.
- [9] Gepard finance. *Podmínky pro poskytnutí řádného úvěru*. [online]. [cit. 2011-02-11]. Dostupný z WWW: <<http://www.gpf.cz/kdy-muze-byt-poskytnut>>.
- [10] Gepard finance. *Výhody řádného úvěru*. [online]. [cit. 2011-02-12]. Dostupný z WWW: <<http://www.gpf.cz/vyhody-radneho-uveru>>.

- [11] Gepard finance. *Nevýhody řádného úvěru*. [online]. [cit. 2011-02-26]. Dostupný z WWW: <<http://www.gpf.cz/nevyhody-radneho-uveru>>.
- [12] Gepard finance. *Podmínky pro poskytnutí překlenovacího úvěru*. [online]. [cit. 2011-02-26]. Dostupný z WWW: <<http://www.gpf.cz/kdy-muze-byt-tento-uver-poskytnut>>.
- [13] Gepard finance. *Výhody překlenovacího úvěru*. [online]. [cit. 2011-02-27]. Dostupný z WWW: <<http://www.gpf.cz/vyhody-preklenovaciho-uveru>>.
- [14] Gepard finance. *Nevýhody překlenovacího úvěru*. [online]. [cit. 2011-02-27]. Dostupný z WWW: <<http://www.gpf.cz/nevyhody-preklenovaciho-uveru>>.
- [15] Gepard finance. *Státní podpora*. [online]. [cit. 2011-02-27]. Dostupný z WWW: <<http://www.gpf.cz/statni-podpora>>.
- [16] Hypoindex. *Hypotéky po 15 letech: Jak se zrodil český hypoteční trh*. [online]. 2010, [cit. 2011-02-27]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodil-cesky-hypotecni-trh>>.
- [17] Hypoindex. *Hypotéky po 15 letech: Síla inovace*. [online]. 2010, [cit. 2011-02-12]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-po-15-letech-sila-inovace>>.
- [18] Hypoindex. *Hypoteky po 15 letech: Desáté narozeniny a období hypotečního boomu*. [online]. 2010, [cit. 2011-02-12]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-po-15-letech-desate-narozeniny-a-obdobi-hypotecniho-boomu>>.
- [19] Hypoindex. *Kam se posune hypoteční trh v roce 2011*. [online]. 2010, [cit. 2011-02-12]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/kam-se-posune-hypotecni-trh-v-roce-2011>>.
- [20] Hypotéky. *Průvodce hypotékou*. [online]. [cit. 2011-03-05]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypoteky.com/design/pruvodce.html>>.
- [21] Aktuálně. *Rekordně levná hypotéka. Tak nízký úrok tu ještě nebyl*. [online]. 2011, [cit. 2011-03-05]. Dostupný z WWW: <<http://aktualne.centrum.cz/finance/bydleni/clanek.phtml?id=697875>>.

- [22] Hypoindex. Hypoindex březen 2011: *Během čtvrtletí banky poskytly hypotéky za 22 miliard*. [online]. 2011, [cit. 2011-03-05]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/hypoindex-brezen-2011-behem-ctvrtleti-banky-poskytly-hypoteky-za-22-miliard>>.
- [23] Ministerstvo financí České republiky. *Informace MF k novým podmínkám stavebního spoření – rok 2011*. [online]. 2010, [cit. 2011-04-02]. Dostupný z WWW: <http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/stavebni_sporeni_59026.html>.
- [24] Hypoindex. *Fincentrum Hypoindex*. [online]. 2011, [cit. 2011-04-02]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj>>.
- [25] Česká národní banka. *Fixing úrokových sazeb na mezibankovním trhu depozit – PRIBOR*. [online]. 2011, [cit. 2011-04-02]. Dostupný z WWW: <http://www.cnb.cz/cs/financni_trhy/penezni_trh/pribor/denni.jsp>.
- [26] Půjčky a reality. *Použití hypotéky (účel)*. [online]. [cit. 2011-02-26]. Dostupný z WWW: <<http://pujcky-reality.webnode.cz/pujcky/hypoteky/xxx>>.
- [27] Abalio. Hypoteční úvěry. [online]. [cit. 2011-02-26]. Dostupný z WWW: <<http://www.abalio.cz/fyzicke-osoby/hypotecni-uvery.html>>.

C) Legislativa

- [28] Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření.
- [29] Zákon č. 94/1963 Sb., o rodině.
- [30] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.
- [31] Vyhláška č. 137/1998 Sb., Ministerstva pro místní rozvoj o obecných technických požadavcích na výstavbu ve znění vyhlášky č. 491/2006 Sb.
- [32] Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.
- [33] Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

Seznam zkratek

a. s.	-	akciová společnost
apod.	-	a podobně
atd.	-	a tak dále
BRKI	-	bankovní registr investorských informací
ČMHB	-	Českomoravská hypoteční banka
ČNB	-	Česká národní banka
ČS	-	Česká spořitelna
ČSOB	-	Československá obchodní banka
EU	-	Evropská unie
HB	-	Hypoteční banka
KB	-	Komerční banka
LBBW	-	Landesbank
LTV	-	poměr úvěru k zástavní hodnotě nemovitosti
NHZZ	-	nominální hodnota zástavního prostředku
SJM	-	společné jmění manželů
NRKI	-	nebankovní registr investorských informací
p. a.	-	roční úroková sazba
PRIBOR	-	pražská mezibankovní úroková sazba
RČ	-	rodné číslo
RFB	-	Raiffeisen Bank
SJM	-	společné jmění manželů
SOLUS	-	zájmové sdružení právnických osob na ochranu leasingu a jiných finančních služeb poskytovaných spotřebitelům
tj.	-	to jest
UCB	-	UniCredit Bank
VB	-	Volksbank
WHB	-	Wüstenrot hypoteční banka

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byl seznámen s tím, že na mou diplomovou (bakalářskou) práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou (bakalářskou) práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová (bakalářská) práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové (bakalářské) práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové (bakalářské) práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou (bakalářskou) práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne

.....
jméno a příjmení studenta

Adresa trvalého pobytu studenta:

.....

Seznam příloh

Příloha č. 1	-	Výstup hypoteční kalkulačky HB, a. s. – fixace 3 roky
Příloha č. 2	-	Výstup hypoteční kalkulačky HB, a. s. – fixace 5 let
Příloha č. 3	-	Výstup hypoteční kalkulačky ČSOB, a. s. – fixace 3 roky
Příloha č. 4	-	Výstup hypoteční kalkulačky ČSOB, a. s. – fixace 5 let
Příloha č. 5	-	Výstup hypoteční kalkulačky KB, a. s. – fixace 3 roky
Příloha č. 6	-	Výstup hypoteční kalkulačky KB, a. s. – fixace 5 let
Příloha č. 7	-	Výstup hypoteční kalkulačky ČS, a. s. – fixace 3 roky
Příloha č. 8	-	Výstup hypoteční kalkulačky ČS, a. s. – fixace 5 let
Příloha č. 9	-	Výstup hypoteční kalkulačky VB, a. s. – fixace 3 roky
Příloha č. 10	-	Výstup hypoteční kalkulačky VB, a. s. – fixace 5 let
Příloha č. 11	-	Výstup hypoteční kalkulačky WHB, a. s. – fixace 3 roky
Příloha č. 12	-	Výstup hypoteční kalkulačky WHB, a. s. – fixace 5 let
Příloha č. 13	-	Výstup hypoteční kalkulačky LWWB, a. s. – fixace 3 roky
Příloha č. 14	-	Výstup hypoteční kalkulačky LWWB, a. s. – fixace 5 let
Příloha č. 15	-	Výstup hypoteční kalkulačky RFB, a. s. – fixace 3 roky
Příloha č. 16	-	Výstup hypoteční kalkulačky RFB, a. s. – fixace 5 let
Příloha č. 17	-	Výstup hypoteční kalkulačky RFB, a. s. – fixace 3 roky - Offset
Příloha č. 18	-	Výstup hypoteční kalkulačky UCB, a. s. – fixace 3 roky
Příloha č. 19	-	Výstup hypoteční kalkulačky UCB, a. s. – fixace 5 let
Příloha č. 20	-	Výstup hypoteční kalkulačky UCB, a. s. – float
Příloha č. 21	-	Výpočet vah a kritérií
Příloha č. 22	-	Klíč k přiřazení bodového ohodnocení

Výstup hypoteční kalkulačky HB, a. s. – fixace 3 roky

26.4.2011 11:45:11
ver. 5.1.2 build 7
verze sazeb: 3/2011 - 1.4.2011


Hypoteční banka

Orientační propočet hypotečního úvěru

Údaje o hypotečním úvěru:

HUF - Hypoteční úvěr pro FO

Účel úvěru:	Výstavba nemovitosti	Typ splácení:	Anuitní
Výše hypotéky:	1 600 000,00 Kč	Podíl úvěru na zajištění:	70 %
Minimální hodnota zajištění:	2 285 715,00 Kč	Typ úrokové sazby (doba fixace):	3 roky - FIX

Splátky hypotečního úvěru:	Sleva z úrokové sazby celkem:	0,25 % p.a.
Délka hypotéky / Počet splátek:	20 let / 240	z toho za plat do ČSOB:
Měsíční splátka:	9 687,30 Kč	z toho za pojištění ČSOB 2 ze 3:
Potřebný čistý měsíční příjem:	22 228,30 Kč	
	Individuální sleva:	0,30 % p.a.

Výsledná úroková sazba: 3,99 % p.a.

Úrokovou sazbu Vám garantujeme od 26.4.2011 po dobu 30 dnů do 26.5.2011 za předpokladu, že se nezmění Vámi zadané parametry hypotéky, které ovlivňují výši úrokové sazby.

Další možnosti splátky pro porovnání:	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let	40 let
Měsíční splátka:	16 192	11 827	9 687	8 437	7 630	6 677
Potřebný čistý měsíční příjem:	30 359	24 903	22 228	20 665	19 656	18 465

Financování investičního záměru:	Finanční situace:
Celkový investiční záměr:	2 300 000,00 Kč
Hypotéka:	1 600 000,00 Kč
Vlastní zdroje:	700 000,00 Kč

Pojištění úvěru:	
Ladislav Pecina	Měsíční čisté příjmy celkem:
varianta 1, 60 % z jistiny	45 000,00 Kč
Jana Pecinová	Měsíční výdaje celkem:
varianta 1, 40 % z jistiny	19 806,30 Kč
Celkem měsíčně za pojištění úvěru:	434,00 Kč

	splátka hypotéky:	9 687,30 Kč
	správa hypotéky:	150,00 Kč
	Pojištění Ú+N+D:	434,00 Kč
	životní pojištění:	0,00 Kč
	další splátky a závazky:	0,00 Kč
	ostatní:	0,00 Kč
	životní minimum:	9 535,00 Kč
	povinná minimální rezerva:	2 422,00 Kč
	Zůstatek příjmů:	22 771,70 Kč

Vzhledem k uvedeným příjmům a výdajům může být maximální výše Vaší hypotéky až: 4 608 000,00 Kč

*Děkujeme Vám, že jste se s důvěrou obrátili na Hypoteční banku, a.s.
V případě jakýchkoliv dotazů se prosím obračejte na níže uvedeného pracovníka.*

Kontaktní údaje klienta: <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> Ladislav Pecina 28. října 20 702 00 Ostrava Ostrava-město E-mail: Telefon: Mobil: </div>	Kontaktní údaje obchodního manažera: <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> GEPARD FINACE a.s. Šafaříkova 1432 757 01 Valašské Meziříčí Vsetín E-mail: michal.ott@gpf.cz Telefon: 737 305 500 Mobil: FAX: WWW: </div>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Zprostředkovatel: GEPARD FINACE a.s.; Valašské Meziříčí, Šafaříkova 1432, PSČ: 757 01
Prohlašuje, že vykonává zprostředkovatelskou činnost výhradně pro jeden subjekt nabízející nebo poskytující spotřebitelský úvěr, a to pro Hypoteční banku a.s.

Zdroj: Hypoteční kalkulačka HB, a. s. *Orientační propočet hypotečního úvěru*. 2011, [cit. 26. 4. 2011].

Výstup hypoteční kalkulačky HB, a. s. – fixace 5 let

26.4.2011 11:44:31
ver. 5.1.2 build 7
verze sazeb: 3/2011 - 1.4.2011


Hypoteční banka

Orientační propočet hypotečního úvěru

Údaje o hypotečním úvěru:

HUF - Hypoteční úvěr pro FO

Účel úvěru:	Výstavba nemovitosti	Typ splácení:	Anuitní
Výše hypotéky:	1 600 000,00 Kč	Podíl úvěru na zajištění:	70 %
Minimální hodnota zajištění:	2 285 715,00 Kč	Typ úrokové sazby (doba fixace):	5 let - FIX

Splátky hypotečního úvěru:

Délka hypotéky / Počet splátek:	20 let / 240	Sleva z úrokové sazby celkem:	0,25 % p.a.
Měsíční splátka:	9 771,80 Kč	z toho za plat do ČSOB:	0,15 % p.a.
Potřebný čistý měsíční příjem:	22 336,80 Kč	z toho za pojištění ČSOB 2 ze 3:	0,10 % p.a.
		Individuální sleva:	0,30 % p.a.

Výsledná úroková sazba: 4,09 % p.a.

Úrokovou sazbu Vám garantujeme od 26.4.2011 po dobu 30 dnů do 26.5.2011 za předpokladu, že se nezmění Vámi zadané parametry hypotéky, které ovlivňují výši úrokové sazby.

Další možnosti splátky pro porovnání:	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let	40 let
Měsíční splátka:	16 268	11 907	9 772	8 525	7 722	6 777
Potřebný čistý měsíční příjem:	30 457	25 006	22 337	20 778	19 775	18 593

Financování investičního záměru:	Finanční situace:		
Celkový investiční záměr:	2 300 000,00 Kč	Měsíční čisté příjmy celkem:	45 000,00 Kč
Hypotéka:	1 600 000,00 Kč	Měsíční výdaje celkem:	19 893,80 Kč
Vlastní zdroje:	700 000,00 Kč	splátka hypotéky:	9 771,80 Kč
Pojištění úvěru:		správa hypotéky:	150,00 Kč
Ladislav Pecina		Pojištění Ú+N+D:	437,00 Kč
varianta 1, 60 % z jistiny	262,00 Kč	životní pojištění:	0,00 Kč
Jana Pecinová		další splátky a závazky:	0,00 Kč
varianta 1, 40 % z jistiny	175,00 Kč	ostatní:	0,00 Kč
Celkem měsíčně za pojištění úvěru:	437,00 Kč	životní minimum:	9 535,00 Kč
		povinná minimální rezerva:	2 443,00 Kč
		Zůstatek příjmů:	22 663,20 Kč

Vzhledem k uvedeným příjmům a výdajům může být maximální výše Vaší hypotéky až: 4 568 000,00 Kč


*Děkujeme Vám, že jste se s důvěrou obrátili na Hypoteční banku, a.s.
V případě jakýchkoliv dotazů se prosím obraťte na níže uvedeného pracovníka.*

Kontaktní údaje klienta: <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> Ladislav Pecina 28. října 20 702 00 Ostrava Ostrava-město E-mail: Telefon: Mobil: </div>	Kontaktní údaje obchodního manažera: <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> GEPARD FINACE a.s. Šafaříkova 1432 757 01 Valašské Meziříčí Vsetín E-mail: michal.ott@gpf.cz Telefon: 737 305 500 Mobil: FAX: WWW: </div>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Zprostředkovatel: GEPARD FINACE a.s.; Valašské Meziříčí, Šafaříkova 1432, PSČ: 757 01
Prohlašuje, že vykonává zprostředkovatelskou činnost výhradně pro jeden subjekt nabízející nebo poskytující spotřebitelský úvěr, a to pro Hypoteční banku a.s.

Zdroj: Hypoteční kalkulačka HB, a. s. Orientační propočet hypotečního úvěru. 2011, [cit. 26. 4. 2011].

Výstup hypoteční kalkulačky ČSOB, a. s. – fixace 3 roky



ČSOB HYPOTÉKA - ORIENTAČNÍ NABÍDKA

Klient:

Ladislav Pecina

Poskytovatelem hypotečního úvěru je Hypoteční banka, a.s.,
Radlická 333/150, 150 57 Praha 5,
zastoupená Československou obchodní bankou, a.s.,
Radlická 333/150, 150 57, Praha 5.

Poradce:

Michal Ott - GEPARD FINANCE a.s.
Šafaříkova 1432
757 01 Valašské Meziříčí

E-mail: **michal.ott@gpf.cz**
Telefon: **737 305 500**
FAX:
WWW: **www.gpf.cz**

26.4.2011 11:58:25
ver: 5.1.2 build 1
verze sazeb: 1/2011 - 1.2.2011

HUF

Výše hypotéky	1 600 000 Kč
Maximální výše hypotéky	4 568 000 Kč
Minimální hodnota zajištění	2 285 715 Kč
Podíl úvěru na zajištění	70 %
Délka hypotéky / Počet splátek	20 let / 240
Typ fixace úroku	3 let
Úrok	4,34 % p.a.

Slevy z úroku	možná sleva	výsledná sleva	
Pojištění ČSOB 2 ze 3	0,10 % p.a.	ano	0,10 % p.a.
Plat do ČSOB	0,15 % p.a.	ano	0,15 % p.a.
Sleva celkem			0,25 % p.a.

Výsledný úrok **4,09 % p.a.**

Měsíční splátka **9 772 Kč**

Úrokovou sazbu vypočtenou s přihlédnutím k Vámi zadaným podmínkám Vám garantujeme od 26.4.2011 po dobu 30 dnů do 26.5.2011 za předpokladu, že úvěr bude skutečně poskytnut za podmínek Vámi zadaných pro její výpočet.

Pojištění nemovitosti	0 Kč/rok		
Pojištění domácnosti	0 Kč/rok		
Celkem po slevě	0 Kč/rok		0 Kč/měs.
Pojištění úvěru (1.žad. 100% V1 = 437 Kč)			437 Kč/měs.

(Varianty pro porovnání: 1.žad. 100% V2 = 537 V3 = 756)
 Varianta 1 - smrt nebo plná invalidita, Varianta 2 - smrt nebo plná invalidita, pracovní neschopnost,
 Varianta 3 - smrt nebo plná invalidita, pracovní neschopnost, ztráta zaměstnání

Poplatek za zpracování úvěru 9 600 Kč

Or.výše měsíčních poplatků	150 Kč/měs.
Orientační úspora na daních	0 Kč/měs.
Orientační finanční zatížení	10 359 Kč/měs.
Potřebný čistý měsíční příjem	22 337 Kč/měs.

Příklady výše měsíčních splátek při různé délce fixace úroku a při různé délce hypotéky

Fixace	Úrok	Délka 5 let	Délka 10 let	Délka 15 let	Délka 20 let	Délka 30 let
1 rok	4,59 % p.a.	29 894 Kč	16 652 Kč	12 314 Kč	10 200 Kč	8 193 Kč
3 roky	4,09 % p.a.	29 532 Kč	16 268 Kč	11 907 Kč	9 772 Kč	7 722 Kč
5 let	4,09 % p.a.	29 532 Kč	16 268 Kč	11 907 Kč	9 772 Kč	7 722 Kč
10 let	4,69 % p.a.	29 967 Kč	16 729 Kč	12 396 Kč	10 287 Kč	8 289 Kč
15 let	5,39 % p.a.	30 481 Kč	17 277 Kč	12 980 Kč	10 907 Kč	8 975 Kč
20 let	5,69 % p.a.	30 703 Kč	17 515 Kč	13 235 Kč	11 179 Kč	9 276 Kč
25 let	5,69 % p.a.	30 703 Kč	17 515 Kč	13 235 Kč	11 179 Kč	9 276 Kč
30 let	5,69 % p.a.	30 703 Kč	17 515 Kč	13 235 Kč	11 179 Kč	9 276 Kč

K vybraným hypotékám nabízíme bonus v podobě ČSOB Kreditní karty. Budete tak mít k dispozici finanční rezervu, kterou můžete použít například při placení za zboží a služby, pro výběry hotovosti z bankomatů nebo při platbách na internetu. Její vedení je první rok zdarma.

Těšíme se na příští schůzku u nás na pobočce dne

Zprostředkovatel: Československá obchodní banka, a.s.; Praha 5, Radlická 333/150, PSČ: 150 57
 Prohlašuje, že vykonává zprostředkovatelskou činnost výhradně pro jeden subjekt nabízející nebo poskytující spotřebitelský úvěr, a to pro Hypoteční banku a.s.

Zdroj: Hypoteční kalkulačka ČSOB, a. s. ČSOB hypotéka - orientační propočet. 2011, [cit. 26. 4. 2011].

Výstup hypoteční kalkulačky ČSOB, a. s. – fixace 5 let

ČSOB HYPOTÉKA - ORIENTAČNÍ NABÍDKA

Klient: **Ladislav Pecina**

Poskytovatelem hypotečního úvěru je Hypoteční banka, a.s.,
Radlická 333/150, 150 57 Praha 5,
zastoupená Československou obchodní bankou, a.s.,
Radlická 333/150, 150 57, Praha 5.

Poradce: **Michal Ott - GEPARD FINANCE a.s.**
Šafaříkova 1432
757 01 Valašské Meziříčí

E-mail: **michal.ott@gpf.cz**
Telefon: **737 305 500**
FAX:
WWW: **www.gpf.cz**



26.4.2011 11:59:04
ver 5.1.2 build 1
verze sazeb: 1/2011 - 1.2.2011

HUF

Výše hypotéky	1 600 000 Kč
Maximální výše hypotéky	4 568 000 Kč
Minimální hodnota zajištění	2 285 715 Kč
Podíl úvěru na zajištění	70 %
Délka hypotéky / Počet splátek	20 let / 240
Typ fixace úroku	5 let
Úrok	4,34 % p.a.

Slevy z úroku	možná sleva	výsledná sleva	
Pojištění ČSOB 2 ze 3	0,10 % p.a.	ano	0,10 % p.a.
Plat do ČSOB	0,15 % p.a.	ano	0,15 % p.a.
Sleva celkem			0,25 % p.a.

Výsledný úrok 4,09 % p.a.

Měsíční splátka 9 772 Kč

Úrokovou sazbu vypočtenou s přihlédnutím k Vámi zadaným podmínkám Vám garantujeme od 26.4.2011 po dobu 30 dnů do 26.5.2011 za předpokladu, že úvěr bude skutečně poskytnut za podmínek Vámi zadaných pro její výpočet.

Pojištění nemovitosti	0 Kč/rok		
Pojištění domácnosti	0 Kč/rok		
Celkem po slevě	0 Kč/rok		0 Kč/měs.
Pojištění úvěru (1.žad. 100% V1 = 437 Kč)			437 Kč/měs.

(Varianty pro porovnání: 1.žad. 100% V2 = 537 V3 = 756)
Varianta 1 - smrt nebo plná invalidita, Varianta 2 - smrt nebo plná invalidita, pracovní neschopnost,
Varianta 3 - smrt nebo plná invalidita, pracovní neschopnost, ztráta zaměstnání

Poplatek za zpracování úvěru	9 600 Kč
Or.výše měsíčních poplatků	150 Kč/měs.
Orientační úspora na daních	0 Kč/měs.
Orientační finanční zatížení	10 359 Kč/měs.
Potřebný čistý měsíční příjem	22 337 Kč/měs.

Příklady výše měsíčních splátek při různé délce fixace úroku a při různé délce hypotéky

Fixace	Úrok	Délka 5 let	Délka 10 let	Délka 15 let	Délka 20 let	Délka 30 let
1 rok	4,59 % p.a.	29 894 Kč	16 652 Kč	12 314 Kč	10 200 Kč	8 193 Kč
3 roky	4,09 % p.a.	29 532 Kč	16 268 Kč	11 907 Kč	9 772 Kč	7 722 Kč
5 let	4,09 % p.a.	29 532 Kč	16 268 Kč	11 907 Kč	9 772 Kč	7 722 Kč
10 let	4,69 % p.a.	29 967 Kč	16 729 Kč	12 396 Kč	10 287 Kč	8 289 Kč
15 let	5,39 % p.a.	30 481 Kč	17 277 Kč	12 980 Kč	10 907 Kč	8 975 Kč
20 let	5,69 % p.a.	30 703 Kč	17 515 Kč	13 235 Kč	11 179 Kč	9 276 Kč
25 let	5,69 % p.a.	30 703 Kč	17 515 Kč	13 235 Kč	11 179 Kč	9 276 Kč
30 let	5,69 % p.a.	30 703 Kč	17 515 Kč	13 235 Kč	11 179 Kč	9 276 Kč

K vybraným hypotékám nabízíme bonus v podobě ČSOB Kreditní karty. Budete tak mít k dispozici finanční rezervu, kterou můžete použít například při placení za zboží a služby, pro výběry hotovosti z bankomatů nebo při platbách na internetu. Její vedení je první rok zdarma.

Těšíme se na příští schůzku u nás na pobočce dne

Zprostředkovatel: Československá obchodní banka, a.s.; Praha 5, Radlická 333/150, PSČ: 150 57
Prohlašuje, že vykonává zprostředkovatelskou činnost výhradně pro jeden subjekt nabízející nebo poskytující spotřebitelský úvěr, a to pro Hypoteční banku a.s.

Zdroj: Hypoteční kalkulačka ČSOB, a. s. ČSOB hypotéka - orientační propočet. 2011, [cit. 26. 4. 2011].

Výstup hypoteční kalkulačky KB, a. s. – fixace 3 roky

Gepard Finance a.s. tel.: 737 305 500
 Michal Ott fax:
 Hypoteční makléř e-mail: michal.ott@gpf.cz

Předběžné posouzení hypotečního úvěru Komerční banky, a.s.

Údaje týkající se Vámi požadovaného hypotečního úvěru:

Hypoteční úvěr Klasik do 70% LTV

Celková cena objektu úvěru:	2 300 000 Kč	Žadatel:	Ladislav Pecina
Vlastní prostředky:	700 000 Kč		
Požadovaná výše úvěru	1 600 000 Kč		
Doba splatnosti úvěru:	20 let	Město:	Ostrava 2
Platnost úrokové sazby:	3 roky	PSČ:	70200
Předpokládaná výše zajištění:	2 300 000 Kč		
Žadatel je alespoň 6 měsíců klientem KB	NE		
Domicilace plateb u KB:	ANO		
Životní pojištění	ANO		

Úroková sazba: 4,24 % p.a. Garance úrokové sazby je 30 kalendářních dnů od data nabídky úrokové sazby klientovi*

Splátka úvěru: 9 899 Kč měsíčně

Výše pojistného pro rizikové pojištění: 400 Kč měsíčně

Pro informaci uvádíme další varianty výše měsíčních splátek a max. výše úvěru při daných splatnostech:

5 let	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
29 640 Kč	16 382 Kč	12 028 Kč	9 899 Kč	8 659 Kč	7 862 Kč
1 457 000 Kč	2 637 000 Kč	3 591 000 Kč	4 364 000 Kč	4 989 000 Kč	5 494 000 Kč

Obchod bude pravděpodobně schválen


Maximální výše úvěru 4 364 077 Kč
 Maximální výše splátky 27 000 Kč

Příkladný výčet cen souvisejících s poskytnutím hypotečního úvěru a dalších cen za poskytované bankovní služby a za úkony s bankovními službami souvisejícími, které Komerční banka, a.s. účtuje v souladu se Sazebníkem vydávaným Komerční bankou, a.s. (platí od 1.2.2009).

Cena za zpracování hypotečního úvěru	2 900 Kč
Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou	
bytová jednotka	3 500 Kč
rodinný dům	4 500 Kč
ostatní (nerezidenční objekty, developerské projekty apod.)	individuálně
Cena za vystavení příslibu	2 000 Kč
Cena za čerpání úvěru na návrh na vklad **)	1 500 Kč
Cena za správu a vedení úvěrového účtu (se státní podporou)	150 Kč měsíčně
Spravování úvěru	150 Kč měsíčně
Spravování úvěru - Flexibilní hypotéka	250 Kč měsíčně
Cena za změnu podmínek smlouvy	2 000 Kč
Cena za změnu podmínek smlouvy v příslibu	500 Kč
Cena za změnu úrokové sazby k datu ukončení platnosti úrokové sazby	zdarma
Cena za vydání Potvrzení o zaplacených úrocích k 31.12.	zdarma
Cena za čerpání hypotečního úvěru	zdarma
Cena za výpis z úvěrového účtu v elektronické formě	zdarma
Cena za výpis z úvěrového účtu v papírové formě	20 Kč
Garance úrokové sazby u hypotéky Dopředu	11 000 Kč

*) Garance úrokové sazby - Uvedená úroková sazba je Klientovi Komerční bankou, a.s. garantována po dobu 30 kalendářních dnů od data nabídky úrokové sazby klientovi za předpokladu, že hypoteční úvěr bude poskytnut za splnění všech podmínek uvedených v této garanci. Další podmínky:
 - Zprostředkovatel doručí Komerční bance, a.s. tuto garanci e-mailem nebo osobně příslušné pobočce Komerční banky, a.s., která bude hypoteční úvěr zpracovávat, nejpozději následující kalendářní den ode dne, kdy nabídne úrokovou sazbu uvedenou v této garanci Klientovi,
 - Klient nemá negativní záznam v příslušných úvěrových registrech,
 - Hodnota nemovitosti určené k zajištění bude odpovídat výši požadovaného hypotečního úvěru.

Zpracováno dne 26.4.2011 Hypoteční úvěr Komerční banky - snadná cesta k vlastnímu bydlení



Zdroj: Hypoteční kalkulačka KB, a. s. *Předběžné posouzení hypotečního úvěru Komerční banky, a.s.* 2011, [cit. 26. 4. 2011].

Výstup hypoteční kalkulačky KB, a. s. – fixace 5 let

Gepard Finance a.s.
Michal Ott
Hypoteční makléř

tel.: 737 305 500
fax:
e-mail: michal.ott@gpf.cz

Předběžné posouzení hypotečního úvěru Komerční banky, a.s.

Údaje týkající se Vámi požadovaného hypotečního úvěru:

Hypoteční úvěr Klasik do 70% LTV

Celková cena objektu úvěru:	2 300 000 Kč	Žadatel:	Ladislav Pecina
Vlastní prostředky:	700 000 Kč		
Požadovaná výše úvěru	1 600 000 Kč		
Doba splatnosti úvěru:	20 let	Město:	Ostrava 2
Platnost úrokové sazby:	5 let	PSČ:	70200
Předpokládaná výše zajištění:	2 300 000 Kč		
Žadatel je alespoň 6 měsíců klientem KB	NE		
Domicilace plateb u KB:	ANO		
Životní pojištění	ANO		

Úroková sazba: 4,24 % p.a. Garance úrokové sazby je 30 kalendářních dnů od data nabídky úrokové sazby klientovi*
Splátka úvěru: 9 899 Kč měsíčně
Výše pojistného pro rizikové pojištění: 400 Kč měsíčně

Pro informaci uvádíme další varianty výše měsíčních splátek a max. výše úvěru při daných splatnostech:

5 let	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
29 640 Kč	16 382 Kč	12 028 Kč	9 899 Kč	8 659 Kč	7 862 Kč
1 457 000 Kč	2 637 000 Kč	3 591 000 Kč	4 364 000 Kč	4 989 000 Kč	5 494 000 Kč

Obchod bude pravděpodobně schválen

Maximální výše úvěru 4 364 077 Kč
Maximální výše splátky 27 000 Kč

Příkladný výčet cen souvisejících s poskytnutím hypotečního úvěru a dalších cen za poskytované bankovní služby a za úkony s bankovními službami souvisejícími, které Komerční banka, a.s. účtuje v souladu se Sazebníkem vydávaným Komerční bankou, a.s. (platí od 1.2.2009).

Cena za zpracování hypotečního úvěru	2 900 Kč
Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou	
bytová jednotka	3 500 Kč
rodinný dům	4 500 Kč
ostatní (nerezidenční objekty, developerské projekty apod.)	individuálně
Cena za vystavení příslibu	2 000 Kč
Cena za čerpání úvěru na návrh na vklad **)	1 500 Kč
Cena za správu a vedení úvěrového účtu (se státní podporou)	150 Kč měsíčně
Spravování úvěru	150 Kč měsíčně
Spravování úvěru - Flexibilní hypotéka	250 Kč měsíčně
Cena za změnu podmínek smlouvy	2 000 Kč
Cena za změnu podmínek smlouvy v příslibu	500 Kč
Cena za změnu úrokové sazby k datu ukončení platnosti úrokové sazby	zdarma
Cena za vydání Potvrzení o zaplacených úrocích k 31.12.	zdarma
Cena za čerpání hypotečního úvěru	zdarma
Cena za výpis z úvěrového účtu v elektronické formě	zdarma
Cena za výpis z úvěrového účtu v papírové formě	20 Kč
Garance úrokové sazby u hypotéky Dopředu	11 000 Kč

*) Garance úrokové sazby - Uvedená úroková sazba je Klientovi Komerční bankou, a.s. garantována po dobu 30 kalendářních dnů od data nabídky úrokové sazby klientovi za předpokladu, že hypoteční úvěr bude poskytnut za splnění všech podmínek uvedených v této garanci. Další podmínky:
- Zprostředkovatel doručí Komerční bance, a.s. tuto garanci e-mailem nebo osobně příslušné pobočce Komerční banky, a.s., která bude hypoteční úvěr zpracovávat, nejpozději následující kalendářní den ode dne, kdy nabídla úrokovou sazbu uvedenou v této garanci Klientovi,
- Klient nemá negativní záznam v příslušných úvěrových registrech,
- Hodnota nemovitosti určené k zajištění bude odpovídat výši požadovaného hypotečního úvěru.

Zpracováno dne
26.4.2011

Hypoteční úvěr Komerční banky - snadná
cesta k vlastnímu bydlení



Zdroj: Hypoteční kalkulačka KB, a. s. Předběžné posouzení hypotečního úvěru Komerční banky, a.s. 2011, [cit. 26. 4. 2011].

Výstup hypoteční kalkulačky ČS, a. s. – fixace 3 roky

ČESKÁ SPOŘITELNA

Hypotéka České spořitelny

Vážená klientko, vážený kliente,

děkujeme za zájem o hypotéku České spořitelny a předkládáme Vám tuto nabídku financování Vašeho záměru

Modelový propočet hypotéky

Jméno klienta: Pecina L
 Typ nemovitosti: rodinný dům v osobním vlastnictví
 Hlavní účel: výstavba
 Vedlejší účel: 0

Očekávaná hodnota nemovitosti	2 300 000 Kč	Počet žadatelů	2
Vlastní zdroje	700 000 Kč	Čistý měsíční příjem žadatelů	45 000 Kč
Další zdroje	0 Kč	Měsíční závazky žadatelů	0 Kč
Podíl úvěru na zajištění	69,39%		

Výše hypotéky	1 600 000 Kč		
Splatnost hypotéky	20		
Fixace úrokové sazby	3		
Výchozí úroková sazba	4,74%		
Sleva za aktivní účet u ČS	0,50%		
Úrokové zvýhodnění	0,30%		
Sleva za poj. schopnosti splácet	0,10%		

Úroková sazba	3,84%		
Měsíční splátka	9 604 Kč		

Varianty na požadovanou výši úvěru

Doba splatnosti	5	10	15	20	25	30
Měsíční anuitní splátka v Kč		16 126	11 742	9 604	8 355	7 544

Maximální možná výše úvěru

Doba splatnosti	5	10	15	20	25	30
Maximální možná výše úvěru	1 319 000	2 361 000	3 184 000	3 833 000	4 345 000	4 750 000

Poplatky vybraných služeb hypotéky

Garance při změně úrokové sazby	2 000 Kč
Snížení zůstatku až o 20%	2 000 Kč

Měsíční poplatky vybraných služeb hypotéky

Cena za vybrané služby

Celková cena za služby (včetně slevy)	4 000 Kč
Měsíční poplatky za služby	0 Kč
Sleva na osobním účtu v rámci Programu výhod:	75%
Poplatek za vedení Hypotéky	150 Kč
Pojištění schopnosti splácet hypotéku (měsíční platba):	596 Kč

Kontaktní údaje:

Hypoteční makléř
0
0

4-6881 07/2010

Zdroj: Hypoteční kalkulačka ČS, a. s. *Modelový propočet hypotéky*. 2011, [cit. 26. 4. 2011].

Výstup hypoteční kalkulačky ČS, a. s. – fixace 5 let

ČESKÁ SPOŘITELNA

Hypotéka České spořitelny

v44.31e

Vážená klientko, vážený kliente,

děkujeme za zájem o hypotéku České spořitelny a předkládáme Vám tuto nabídku financování Vašeho záměru

Modelový propočet hypotéky

Jméno klienta: Pecina L
 Typ nemovitosti: rodinný dům v osobním vlastnictví
 Hlavní účel: výstavba
 Vedlejší účel: 0

Očekávaná hodnota nemovitosti	2 300 000 Kč	Počet žadatelů	2
Vlastní zdroje	700 000 Kč	Čistý měsíční příjem žadatelů	45 000 Kč
Další zdroje	0 Kč	Měsíční závazky žadatelů	0 Kč
Podíl úvěru na zajištění	69,39%		

Výše hypotéky	1 600 000 Kč		
Splatnost hypotéky	20		
Fixace úrokové sazby	5		
Výchozí úroková sazba	4,74%		
Sleva za aktivní účet u ČS	0,50%		
Úrokové zvýhodnění	0,30%		
Sleva za poj. schopnosti splácet	0,10%		

Úroková sazba	3,84%		
Měsíční splátka	9 604 Kč		

Varianty na požadovanou výši úvěru

Doba splatnosti	5	10	15	20	25	30
Měsíční anuitní splátka v Kč		16 126	11 742	9 604	8 355	7 544

Maximální možná výše úvěru

Doba splatnosti	5	10	15	20	25	30
Maximální možná výše úvěru	1 319 000	2 361 000	3 184 000	3 833 000	4 345 000	4 750 000

Poplatky vybraných služeb hypotéky

Garance při změně úrokové sazby	2 000 Kč
Snížení zůstatku až o 20%	2 000 Kč

Měsíční poplatky vybraných služeb hypotéky

Cena za vybrané služby

Celková cena za služby (včetně slevy)	4 000 Kč
Měsíční poplatky za služby	0 Kč
Sleva na osobním účtu v rámci Programu výhod:	75%
Poplatek za vedení Hypotéky	150 Kč
Pojištění schopnosti splácet hypotéku (měsíční platba):	596 Kč

Kontaktní údaje:

Hypoteční makléř
0
0

4-6881 07/2010

Zdroj: Hypoteční kalkulačka ČS, a. s. *Modelový propočet hypotéky*. 2011, [cit. 26. 4. 2011].

Výstup hypoteční kalkulačky VB, a. s. – fixace 3 roky

Orientační propočet **VOLKSBANK**

HYPOTEČNÍ ÚVĚR

Datum vyhotovení: 26.4.2011

A. Klient

Jméno, příjmení, titul L. Pecina
 Kontaktní telefon 0

B. Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr bude použit na: 0

Požadovaná výše hypotečního úvěru: 1 600 000 Kč

Výše poplatku za zpracování: 12 800 Kč

Výše poplatku za vedení úvěrového účtu: 150 Kč

Požadovaná doba splácení (počet měsíců): 240

Délka fixace úrokové sazby v letech: 3 roky

Měsíční anuitní splátka/ 9 863 Kč
 splátka úroků, pokud se jedná o kombinovaný produkt:

Současná průměrná úroková sazba ve Volksbank CZ: 4,14% p.a.

Sleva zohledněná v úrokové sazbě: 0,25 procentních bodů

☒ sjednání pojištění* od Victoria Volksbanken pojišťovny (výše úvěru do 2,5 mil. Kč vč.)
☐ sjednání pojištění* od Victoria Volksbanken pojišťovny (výše úvěru nad 2,5 mil. Kč)
☐ vynikající vyhodnocení bonity

* Výše pojistné částky ve vztahu k hypotečnímu úvěru a typu pojištění musí být ve výši: 100% z výše úvěru, pokud se jedná o rizikové životní pojištění, nebo min. 30% z výše úvěru, pokud se jedná o kapitálové životní pojištění. Při sjednání rizikového životního pojištění nebo kapitálového životního pojištění od Victoria Volksbanken pojišťovny možnost získání slevy z úrokové sazby bez nutnosti vinkulace pojistné smlouvy. Úrokové zvýhodnění platí pro první období fixace úrokové sazby.

Pro informaci uvádíme propočet dalších hodnot:

Maximální orientační výše hypotečního úvěru: 5 466 000 Kč
(tato kalkulace je platná pouze pro případ, že žádáte o jeden typ úvěru)

Doba splatnosti hypotečního úvěru (v letech)	15	20	25	30
Výše měsíční splátky hypotečního úvěru/	11 994 Kč	9 863 Kč	8 621 Kč	7 822 Kč
splátky úroků, pokud se jedná o kombinovaný produkt				

B. Údaje o domácnosti

Počet členů domácnosti (1): 2

Počet členů domácnosti (2): 0

Počet členů domácnosti cizinců: 0

Průměrný měsíční příjem domácnosti: 45 000 Kč

Životní náklady členů domácnosti (1) 10 100 Kč
 Životní náklady členů domácnosti (2) 0 Kč
 Životní náklady členů domácnosti cizinců 0 Kč
 Nájemné/ náklady na údržbu nemovitosti 0 Kč
 Splátky úvěrů 0 Kč
 Výše splátky ručitelského závazku 0 Kč
 Limity kreditních karet a kontokorentního rámce 0 Kč
 Výživné + ostatní výdaje 0 Kč
Celkové výdaje 11 300 Kč

E. Kontakt na bankovního poradce

Tato indikativní informace nezakládá nárok na poskytnutí úvěru.

podpis:
 za Volksbank CZ, a.s.

Zdroj: Hypoteční kalkulačka VB, a. s. *Orientační propočet*. 2011, [cit. 26. 4. 2011].

Výstup hypoteční kalkulačky VB, a. s. – fixace 5 let

Orientační propočet **VOLKSBANK**

HYPOTEČNÍ ÚVĚR

Datum vyhotovení: 26.4.2011

A. Klient

Jméno, příjmení, titul L. Pecina
 Kontaktní telefon 0

B. Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr bude použit na: výstavba

Požadovaná výše hypotečního úvěru: 1 600 000 Kč

Výše poplatku za zpracování: 12 800 Kč

Výše poplatku za vedení úvěrového účtu: 150 Kč

Požadovaná doba splácení (počet měsíců): 240

Délka fixace úrokové sazby v letech: 5 let

Měsíční anuitní splátka/
 splátka úroků, pokud se jedná o kombinovaný produkt: 9 993 Kč

Současná průměrná úroková sazba ve Volksbank CZ: 4,29% p.a.

Sleva zohledněná v úrokové sazbě: 4,29 procentních bodů

☒ sjednání pojištění* od Victoria Volksbanken pojišťovny (výše úvěru do 2,5 mil. Kč vč.)
☐ sjednání pojištění* od Victoria Volksbanken pojišťovny (výše úvěru nad 2,5 mil. Kč)
☐ vynikající vyhodnocení bonity

* Výše pojistné částky ve vztahu k hypotečnímu úvěru a typu pojištění musí být ve výši: 100% z výše úvěru, pokud se jedná o rizikové životní pojištění, nebo min. 30% z výše úvěru, pokud se jedná o kapitálové životní pojištění. Při sjednání rizikového životního pojištění nebo kapitálového životního pojištění od Victoria Volksbanken pojišťovny možnost získání slevy z úrokové sazby bez nutnosti vinkulace pojistné smlouvy. Úrokové zvýhodnění platí pro první období fixace úrokové sazby.

Pro informaci uvádíme propočet dalších hodnot:

Maximální orientační výše hypotečního úvěru: 5 395 000 Kč
(tato kalkulace je platná pouze pro případ, že žádáte o jeden typ úvěru)

Doba splatnosti hypotečního úvěru (v letech)	15	20	25	30
Výše měsíční splátky hypotečního úvěru/ splátky úroků, pokud se jedná o kombinovaný produkt	12 117 Kč	9 993 Kč	8 757 Kč	7 965 Kč

B. Údaje o domácnosti

Počet členů domácnosti (1): 2

Počet členů domácnosti (2): 0

Počet členů domácnosti cizinců: 0

Průměrný měsíční příjem domácnosti: 45 000 Kč

Životní náklady členů domácnosti (1) 10 100 Kč
 Životní náklady členů domácnosti (2) 0 Kč
 Životní náklady členů domácnosti cizinců 0 Kč
 Nájemné/ náklady na údržbu nemovitosti 0 Kč
 Splátky úvěrů 0 Kč
 Výše splátky ručitelského závazku 0 Kč
 Limity kreditních karet a kontokorentního rámce 0 Kč
 Výživné + ostatní výdaje 0 Kč
Celkové výdaje 11 300 Kč

E. Kontakt na bankovního poradce

Tato indikativní informace nezakládá nárok na poskytnutí úvěru.

podpis:
 za Volksbank CZ, a.s.

Zdroj: Hypoteční kalkulačka VB, a. s. *Orientační propočet*. 2011, [cit. 26. 4. 2011].

Výstup hypoteční kalkulačky WHB, a. s. – fixace 3 roky

Předběžné hodnocení platební schopnosti

Zajištění do 70%

výsledek	
úvěr je pravděpodobný	

Vyhodnocení	
koeficient zatížení	36,12%
minimální požadovaný čistý příjem	20 317
čistý příjem celkem	45 000

Údaje o financování investice	
Výše investičního záměru	2 300 000
Zajištění vlastních zdrojů	
Potřeba vlastních zdrojů	700 000
Skutečné vlastní zdroje	700 000
Vyber úvěr WSS	
Superúvěr (ZK4B) - výše	0
Splátka superúvěru (ZK4B)	0
Hypoteční úvěr	
Hypotéka - výše	1 600 000
Doba splatnosti v letech	20
Doba platnosti úrokové sazby(fixace)	3
Úroková sazba	3,74%
Splátka hypotéky	9 478
Zajištění úvěru	
Minimální zástava	2 285 714
Nabízená zástava	2 300 000

Zdroj: Hypoteční kalkulačka WHB, a. s. *Předběžné hodnocení platební schopnosti*. 2011, [cit. 26. 4. 2011].

Výstup hypoteční kalkulačky WHB, a. s. – fixace 5 let

Předběžné hodnocení platební schopnosti

Zajištění do 70%

výsledek	
úvěr je pravděpodobný	

Vyhodnocení	
koeficient zatížení	36,34%
minimální požadovaný čistý příjem	20 443
čistý příjem celkem	45 000

Údaje o financování investice	
Výše investičního záměru	2 300 000
Zajištění vlastních zdrojů	
Potřeba vlastních zdrojů	700 000
Skutečné vlastní zdroje	700 000
Vyber úvěr WSS	
Superúvěr (ZK4B) - výše	0
Splátka superúvěru (ZK4B)	0
Hypoteční úvěr	
Hypotéka - výše	1 600 000
Doba splatnosti v letech	20
Doba platnosti úrokové sazby(fixace)	5
Úroková sazba	3,86%
Splátka hypotéky	9 578
Zajištění úvěru	
Minimální zástava	2 285 714
Nabízená zástava	2 300 000

Zdroj: Hypoteční kalkulačka WHB, a. s. *Předběžné hodnocení platební schopnosti*. 2011, [cit. 26. 4. 2011].

Výstup hypoteční kalkulačky LWWB, a. s. – fixace 3 roky

LB BW Číslo nabídky: _____

Orientační nabídka hypotečního úvěru LBBW Bank CZ a.s.
IQ Hypotéka na bydlení a rekreaci

Parametry požadovaného hypotečního úvěru s pevnou úrokovou sazbou			
Výše hypotečního úvěru	1 600 000 Kč	Výše úrokové sazby	4,54%
Zástavní hodnota nemovitosti	2 300 000 Kč	RPSN ⁵⁾	5,01%
Doba splatnosti v letech	20	Výše anuitní splátky	10 214 Kč
Fixace úrokové sazby v měs.	36 <i>2 roky</i>	Poplatek za zpracování hypotečního úvěru ⁶⁾	9 000 Kč
Pojištění Cardif ¹⁾	Bez pojištění	Poplatek za správu hypotečního úvěru ⁷⁾	150 Kč
Pojištění Allianz ¹⁾	Bez pojištění	Výše pojistného Cardif	0 Kč
Komerční nemovitost ²⁾	Ne	Výše pojistného Allianz	0 Kč
Příjmy Buy to let ³⁾	Ne	Celková měsíční splátka včetně poplatků	10 414 Kč
Příjmy z obchodního obrátu ⁴⁾	Ne	Min.celkové příjmy žadatele/ a spolužadatelů	45 000 Kč

¹⁾ Pojištění schopnosti splácet úvěr
²⁾ Financovaná nemovitost je určena k pronájmu
³⁾ s výjimkou bytu nebo rodinného domu s maximálně 3 bytovými jednotkami
⁴⁾ Uplatněny příjmy z budoucího pronájmu požadované nemovitosti
⁵⁾ Využití speciální metody hodnocení příjmů klienta s příjmy z podnikání
⁶⁾ Roční procentní sazba nákladů
⁷⁾ Jednorázový poplatek
⁸⁾ Pravidelný měsíční poplatek

Další varianty anuitní splátky pro požadovanou výši úvěru při různé době splatnosti					
5 let	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
29 906 Kč	16 664 Kč	12 327 Kč	10 214 Kč	8 990 Kč	8 208 Kč

Maximální výše úvěru					
5 let	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
1 444 518 Kč	2 592 386 Kč	3 504 525 Kč	4 229 345 Kč	4 805 313 Kč	5 262 999 Kč

Orientační splátkový kalendář dle požadovaných parametrů hypotečního úvěru			
Předpokládaný termín ukončení čerpání hypotečního úvěru	3.6.2013		
Termín ukončení první fixace úrokové sazby	1.6.2016	Datum splatnosti	1.6.2033

První rok splácení hypotečního úvěru							
Datum splátky	Splátka jistiny	Splátka úroků	Zůstatek jistiny po splátce	Datum splátky	Splátka jistiny	Splátka úroků	Zůstatek jistiny po splátce
01.07.2013	4 564 Kč	5 650 Kč	1 595 436 Kč	02.01.2014	4 056 Kč	6 158 Kč	1 571 140 Kč
01.08.2013	3 977 Kč	6 237 Kč	1 591 459 Kč	03.02.2014	3 874 Kč	6 340 Kč	1 567 266 Kč
02.09.2013	3 792 Kč	6 422 Kč	1 587 667 Kč	03.03.2014	4 680 Kč	5 534 Kč	1 562 586 Kč
01.10.2013	4 408 Kč	5 806 Kč	1 583 260 Kč	01.04.2014	4 499 Kč	5 715 Kč	1 558 087 Kč
01.11.2013	4 024 Kč	6 190 Kč	1 579 236 Kč	02.05.2014	4 123 Kč	6 091 Kč	1 553 964 Kč
02.12.2013	4 040 Kč	6 174 Kč	1 575 196 Kč	02.06.2014	4 139 Kč	6 075 Kč	1 549 825 Kč

Zůstatek jistiny hypotečního úvěru po druhém a dalším roce splácení							
Datum splátky	Zůstatek jistiny po splátce	Datum splátky	Zůstatek jistiny po splátce	Datum splátky	Zůstatek jistiny po splátce	Datum splátky	Zůstatek jistiny po splátce
01.06.2015	1 497 313 Kč	02.06.2025	818 551 Kč				
01.06.2016	1 442 724 Kč	01.06.2026	731 754 Kč				
01.06.2017	1 385 377 Kč	01.06.2027	640 985 Kč				
01.06.2018	1 325 335 Kč	01.06.2028	546 019 Kč				
03.06.2019	1 262 791 Kč	01.06.2029	446 516 Kč				
01.06.2020	1 196 812 Kč	03.06.2030	342 424 Kč				
01.06.2021	1 127 907 Kč	02.06.2031	233 291 Kč				
01.06.2022	1 055 757 Kč	01.06.2032	119 074 Kč				
01.06.2023	980 217 Kč	01.06.2033	0 Kč				
03.06.2024	901 474 Kč						

Tato nabídka byla vyhotovena pro klienta **L. Pecina** Kontaktní telefon klienta: _____

Datum vyhotovení nabídky: **26.4.2011**

Tato nabídka je pouze orientační, banka není povinna hypoteční úvěr poskytnout.

Nabídku hypotečního úvěru vyhotovil(a):
Externí partner: GEPARD FINANCE a. s.
Kontaktní telefon: _____
Kontaktní e-mail: _____

Podpis pracovníka, který vyhotovil nabídku

Zdroj: Hypoteční kalkulačka LWWB, a. s. Orientační nabídka hypotečního úvěru LWWB Bank CZ a.s. 2011, [cit. 26. 4. 2011].

Výstup hypoteční kalkulačky LWWB, a. s. – fixace 5 let

LBWB Číslo nabídky: _____

Orientační nabídka hypotečního úvěru LBBW Bank CZ a.s.
IQ Hypotéka na bydlení a rekreaci

Parametry požadovaného hypotečního úvěru s pevnou úrokovou sazbou			
Výše hypotečního úvěru	1 600 000 Kč	Výše úrokové sazby	4,64%
Základní hodnota nemovitosti	2 300 000 Kč	RPSN ⁶⁾	5,12%
Doba splatnosti v letech	20	Výše anuitní splátky	10 303 Kč
Fixace úrokové sazby v měs.	60 <i>5 let</i>	Poplatek za zpracování hypotečního úvěru ⁶⁾	9 000 Kč
Pojištění Cardif ¹⁾	Bez pojištění	Poplatek za správu hypotečního úvěru ⁷⁾	150 Kč
Pojištění Allianz ¹⁾	Bez pojištění	Výše pojistného Cardif	0 Kč
Komerční nemovitost ²⁾	Ne	Výše pojistného Allianz	0 Kč
Příjmy Buy to let ³⁾	Ne	Celková měsíční splátka včetně poplatků	10 503 Kč
Příjmy z obchodního obrátu ⁴⁾	Ne	Min.celkové příjmy žadatele/ a spolužadatelů	45 000 Kč

¹⁾ Pojištění schopnosti splácet úvěr
²⁾ Financovaná nemovitost je určena k pronájmu s výjimkou bytu nebo rodinného domu s maximálně 3 bytovými jednotkami
³⁾ Uplatněny příjmy z budoucího pronájmu požadované nemovitosti
⁴⁾ Využití speciální metody hodnocení příjmů klienta s příjmy z podnikání
⁵⁾ Roční procentní sazba nákladů
⁶⁾ Jednorázový poplatek
⁷⁾ Pravidelný měsíční poplatek

Další varianty anuitní splátky pro požadovanou výši úvěru při různé době splatnosti					
5 let	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
29 980 Kč	16 743 Kč	12 410 Kč	10 303 Kč	9 083 Kč	8 306 Kč

Maximální výše úvěru					
5 let	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
1 440 953 Kč	2 580 217 Kč	3 480 955 Kč	4 193 107 Kč	4 756 157 Kč	5 201 323 Kč

Orientační splátkový kalendář dle požadovaných parametrů hypotečního úvěru			
Předpokládaný termín ukončení čerpání hypotečního úvěru	3.6.2013		
Termín ukončení první fixace úrokové sazby	1.6.2018	Datum splatnosti	1.6.2033

První rok splácení hypotečního úvěru							
Datum splátky	Splátka jistiny	Splátka úroků	Zůstatek jistiny po splátce	Datum splátky	Splátka jistiny	Splátka úroků	Zůstatek jistiny po splátce
01.07.2013	4 529 Kč	5 774 Kč	1 595 471 Kč	02.01.2014	4 008 Kč	6 295 Kč	1 571 460 Kč
01.08.2013	3 928 Kč	6 375 Kč	1 591 543 Kč	03.02.2014	3 922 Kč	6 481 Kč	1 567 638 Kč
02.09.2013	3 739 Kč	6 564 Kč	1 587 804 Kč	03.03.2014	4 646 Kč	5 657 Kč	1 562 992 Kč
01.10.2013	4 368 Kč	5 935 Kč	1 583 436 Kč	01.04.2014	4 461 Kč	5 842 Kč	1 558 531 Kč
01.11.2013	3 976 Kč	6 327 Kč	1 579 460 Kč	02.05.2014	4 076 Kč	6 227 Kč	1 554 456 Kč
02.12.2013	3 992 Kč	6 311 Kč	1 575 468 Kč	02.06.2014	4 092 Kč	6 211 Kč	1 550 364 Kč

Zůstatek jistiny hypotečního úvěru po druhém a dalším roce splácení							
Datum splátky	Zůstatek jistiny po splátce	Datum splátky	Zůstatek jistiny po splátce	Datum splátky	Zůstatek jistiny po splátce	Datum splátky	Zůstatek jistiny po splátce
01.06.2015	1 498 362 Kč	02.06.2025	822 312 Kč				
01.06.2016	1 444 263 Kč	01.06.2026	735 410 Kč				
01.06.2017	1 387 368 Kč	01.06.2027	644 441 Kč				
01.06.2018	1 327 737 Kč	01.06.2028	549 172 Kč				
03.06.2019	1 265 569 Kč	01.06.2029	449 249 Kč				
01.06.2020	1 199 906 Kč	03.06.2030	344 614 Kč				
01.06.2021	1 131 266 Kč	02.06.2031	234 798 Kč				
01.06.2022	1 059 322 Kč	01.06.2032	119 750 Kč				
01.06.2023	983 921 Kč	01.06.2033	0 Kč				
03.06.2024	905 253 Kč						

Tato nabídka byla vyhotovena pro klienta **L. Pecina** Kontaktní telefon klienta: _____

Datum vyhotovení nabídky: **26.4.2011**

Tato nabídka je pouze orientační, banka není povinna hypoteční úvěr poskytnout.

Nabídku hypotečního úvěru vyhotovil(a):
 Externí partner: GEPARD FINANCE a. s.
 Kontaktní telefon: _____
 Kontaktní e-mail: _____

Podpis pracovníka, který vyhotovil nabídku

Zdroj: Hypoteční kalkulačka LWWB, a. s. Orientační nabídka hypotečního úvěru LWWB Bank CZ a.s. 2011, [cit. 26. 4. 2011].

Výstup hypoteční kalkulačky RFB, a. s. – fixace 3 roky



 Banka inspirovaná klienty

ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Typ hypotečního úvěru HÚ KLASIK

Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva	2 300 000,00 Kč
Požadovaný hypoteční úvěr	1 600 000,00 Kč
Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV)	69,57% z hodnoty nemovitosti
Hlavní účel úvěru	Výstavba
Požadovaná doba splácení	20
Fixace úrokové sazby na období (v letech)	3
Kalkulováno pro počet žadatelů	2
Čistý měsíční příjem všech žadatelů	45 000,00 Kč
Splátky jiných úvěrů, leasingů, splátkových prodejů	Kč

	20
Minimální příjmy žadatelů:	20 925,-
Měsíční anuitní splátka:	10 462,-
Je poskytnutí úvěru reálné?	ANO
Úroková sazba p.a. (předpokládaná)	4,89%
Úroková sazba garantována zdarma do	25.5.2011

Další varianty délky splácení (v letech):

	5	10	15	20	30
60 227,-	33 769,-	25 122,-	20 925,-	16 964,-	
30 113,-	16 885,-	12 561,-	10 462,-	8 482,-	
NE	ANO	ANO	ANO	ANO	

V úvěrové smlouvě bude uveden závazek obahující povinnost Klienta vést prostřednictvím Raiffeisenbank a.s. svůj platební styk. V případě nesplnění závazku bude úroková sazba ze strany banky jednostranně zvýšena.

Garance úrokové sazby platí za předpokladu, že nedojde ke snížení zde uvedených příjmů či výše úvěru a údaje o Hlavním žadateli jsou správné.

Doplňující informace:

Maximální možná výše úvěru při příjmu 45000 Kč	3 440 900,-	1 195 400,-	2 132 100,-	2 865 900,-	3 440 900,-	4 244 300,-
Maximální možná výše anuity při příjmu 45000 Kč	22 500,-	22 498,-	22 500,-	22 499,-	22 500,-	22 500,-

Měsíční poplatek za správu úvěru v Kč:	150,-	Závazek převodu platebního styku	ANO, sleva 0,4%
Poplatek za poskytnutí úvěru v Kč:	0,-	Služba TURBO mimořádné splátky?	NE, sleva 0,1%
Celkem uhrazeno úroků v Kč*):	910 954,-	Bude v RB uzářeno pojištění?	ANO, sleva 0,2%
Měsíční max.platba úroku v období čerpání v Kč:	6 520,-	Příjmy kalkulované % z obrátu?	NE
<small>*) suma úroků kalkulovaná z předpokládané úrokové sazby (při situaci, že úrok zůstává stejný po celou dobu splatnosti)</small>		Roční procentní sazba nákladů - RPSN / APRC:	5,18%

Tento výpočet je pouze informativní a umožňuje klientovi získat minimální představu o splácení hypotečního úvěru. Klient tímto dává souhlas s tím, aby údaje na formuláři tohoto Orientačního propočtu, jakož i jakékoli další informace týkající se Klienta, byly v souvislosti s poskytováním služeb klientovi a v souvislosti s povinnostmi vyplývajícími z právního řádu České republiky, uchovávány, používány a předávány Raiffeisenbank a.s., jejím mateřským, sesterským společnostem, jejich zmocněncům a třetím stranám nebo mezi těmito navzájem, bude-li zachován princip důvěrného charakteru informací.

Hlavní žadatel (Klient)

Jméno a příjmení: **L. Pecina**

Kontaktní telefon: **123**

E-mail: **a@b.c**

Vzdělání: **vysokoškolské**

Rodinný stav: **ženatý/vdaná**

Korespondenční adresa

Ulice a č.p.: **28.října**

Město/Obec: **Ostrava**

Okres: **Ostrava-město**

Současné zaměstnání

Sektor zaměstnání: **služby**

Typ zaměstnání: **zaměstnanec**

Počet let v zaměstnání: **10**

Podpis klienta

Poradce

Jméno a příjmení: _____

Společnost: _____

Provizní číslo: _____

Kontakt: _____

Podpis: _____

Raiffeisenbank a.s.

Příjmení a Jméno pracovníka RB: _____

HC/pobočka: _____

Kontakt: _____


Podpis, datum: _____

Zpracováno dne: 26.4.2011 verze: 20110426

Zdroj: Hypoteční kalkulačka RFB, a. s. Orientační propočet hypotečního úvěru. 2011, [cit. 26. 4. 2011].

64

Výstup hypoteční kalkulačky RFB, a. s. – fixace 5 let



 Banka inspirovaná klienty

ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Typ hypotečního úvěru **HÚ KLASIK**

Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva	2 300 000,00 Kč
Požadovaný hypoteční úvěr	1 600 000,00 Kč
Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV)	69,57% z hodnoty nemovitosti
Hlavní účel úvěru	Výstavba
Požadovaná doba splácení	20
Fixace úrokové sazby na období (v letech)	5
Kalkulováno pro počet žadatelů	2
Čistý měsíční příjem všech žadatelů	45 000,00 Kč
Splátky jiných úvěrů, leasingů, splátkových prodejů	Kč

		Další varianty délky splácení (v letech):				
	20	5	10	15	20	30
Minimální příjmy žadatelů:	21 278,-	60 520,-	34 082,-	25 456,-	21 278,-	17 355,-
Měsíční anuitní splátka:	10 639,-	30 260,-	17 041,-	12 728,-	10 639,-	8 677,-
Je poskytnutí úvěru reálné?	ANO	NE	ANO	ANO	ANO	ANO
Úroková sazba p.a. (předpokládaná)	5,09%					
Úroková sazba garantována zdarma do	25.5.2011					

V úvěrové smlouvě bude uveden závazek obahující povinnost Klienta vést prostřednictvím Raiffeisenbank a.s. svůj platební styk. V případě nesplnění závazku bude úroková sazba ze strany banky jednostranně zvýšena.

Garance úrokové sazby: platí za předpokladu, že nedojde ke snížení zde uvedených příjmů či výše úvěru a údaje o Hlavním žadateli jsou správné.

Doplňující informace:

Maximální možná výše úvěru při příjmu 45000 Kč	3 383 700,-	1 189 600,-	2 112 500,-	2 828 400,-	3 383 700,-	4 148 700,-
Maximální možná výše anuity při příjmu 45000 Kč	22 499,-	22 498,-	22 499,-	22 500,-	22 499,-	22 500,-

Měsíční poplatek za správu úvěru v Kč:	150,-	Závazek převodu platebního styku	ANO, sleva 0,4%
Poplatek za poskytnutí úvěru v Kč:	0,-	Služba TURBO mimořádné splátky?	NE, sleva 0,1%
Celkem uhrazeno úroků v Kč*):	953 361,-	Bude v RB uzavřeno pojištění?	ANO, sleva 0,2%
Měsíční max. platba úroku v období čerpání v Kč:	6 787,-	Příjmy kalkulované % z obrátů?	NE
<small>*) suma úroků kalkulovaná z předpokládané úrokové sazby (při situaci, že úrok zůstává stejný po celou dobu splatnosti)</small>		Roční procentní sazba nákladů - RPSN / APRC:	5,39%

Tento výpočet je pouze informativní a umožňuje klientovi získat minimální představu o splácení hypotečního úvěru. Klient tímto dává souhlas s tím, aby údaje na formuláři tohoto Orientačního propočtu, jakož i jakékoli další informace týkající se klienta, byly v souvislosti s poskytováním služeb klientovi a v souvislosti s povinnostmi vyplývajícími z právního řádu České republiky, uchovávány, používány a předávány Raiffeisenbank a.s., jejím mateřským, sesterským společnostem, jejich zmocněncům a třetím stranám nebo mezi těmito navzájem, bude-li zachován princip důvěrného charakteru informací.

Hlavní žadatel (klient)	Korespondenční adresa	Současné zaměstnání
Jméno a příjmení: L. Pecina	Ulice a č.p.: 28.října	Sektor zaměstnání: služby
Kontaktní telefon: 123	Město/Obec: Ostrava	Typ zaměstnání: zaměstnanec
E-mail: a@b.c	Okres: Ostrava-město	Počet let v zaměstnání: 10
Vzdělání: vysokoškolské		
Rodinný stav: ženatý/vdaná		


Podpis klienta

Poradce Jméno a příjmení: _____ Společnost: _____ Provizní číslo: _____ Kontakt: _____ Podpis: _____	Raiffeisenbank a.s. Příjmení a jméno pracovníka RB: _____ HC/pobočka: _____ Kontakt: _____ Podpis, datum: _____
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Zpracováno dne: 26.4.2011 verze 20110426

Zdroj: Hypoteční kalkulačka RFB, a. s. Orientační propočet hypotečního úvěru. 2011, [cit. 26. 4. 2011].

Výstup hypoteční kalkulačky RFB, a. s. – fixace 3 roky - Offset



 Banka inspirovaná klienty

ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Typ hypotečního úvěru **HÚ KLASIK - OFFSET**

Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva	2 300 000,00 Kč
Požadovaný hypoteční úvěr	2 000 000,00 Kč
Zvolte počet obyvatel obce/města, v které se nemovitost (zástava) nachází	> 2000
Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV)	86,96% z hodnoty nemovitosti
Hlavní účel úvěru	Výstavba
Požadovaná doba splácení	20
Fixace úrokové sazby na období (v letech)	3
Kalkulováno pro počet žadatelů	2
Čistý měsíční příjem všech žadatelů	45 000,00 Kč
Splátky jiných úvěrů, leasingů, splátkových prodejů	Kč
Předpokládaný počáteční zůstatek spořicího účtu	400 000,00

	20
Minimální příjmy žadatelů:	33 944,-
První měsíční anuitní splátka snížená o bilanční výnos (offset):	11 798,-
Je poskytnutí úvěru reálné?	ANO
Úroková sazba p.a. (předpokládaná)	5,34%
Úroková sazba garantována zdarma do	25.5.2011

Další varianty délky splácení (v letech):				
5	10	15	20	30
95 137,-	53 868,-	40 431,-	33 944,-	27 890,-
36 275,-	19 767,-	14 392,-	11 798,-	9 376,-
NE	NE	ANO	ANO	ANO

Porovnání "HU Klasik" a "HU Klasik OFFSET" (měsíčně)

1 153,63 Kč. Offset je vhodný

Garance úrokové sazby: platí za předpokladu, že nedojde ke snížení zde uvedených příjmů či výše úvěru a údaje o Hlavním žadateli jsou správné.

Doplňující informace:

Měsíční poplatek za správu úvěru v Kč:	150,-		
Poplatek za poskytnutí úvěru v Kč:	0,-		
Celkem uhrazeno úroků v Kč*:	1 006 907,-	Bude v RB uzavřeno pojištění?	ANO, sleva 0,2%
Měsíční max. platba úroku v období čerpání v Kč:	8 900,-		

*) suma úroků kalkulovaná z předpokládané úrokové sazby (při situaci, že úrok zůstává stejný po celou dobu splatnosti)

Tento výpočet je pouze informativní a umožňuje klientovi získat minimální představu o splácení hypotečního úvěru. Klient tímto dává souhlas s tím, aby údaje na formuláři tohoto Orientačního propočtu, jakož i jakékoli další informace týkající se klienta, byly v souvislosti s poskytováním služeb klientovi a v souvislosti s povinnostmi vyplývajícími z právního řádu České republiky, uchovávány, používány a předávány Raiffeisenbank a.s., jejím mateřským, sesterským společnostem, jejich zmocněncům a třetím stranám nebo mezi těmito navzájem, bude-li zachován princip důvěrného charakteru informací.

Hlavní žadatel (klient)	Korespondenční adresa	Současné zaměstnání
Jméno a příjmení: L. Pecina	Ulice a č.p.: 28.října	Sektor zaměstnání: služby
Kontaktní telefon: 123	Město/Obec: Ostrava	Typ zaměstnání: zaměstnanec
E-mail: a@b.c	Okres: Ostrava-město	Počet let v zaměstnání: 10
Vzdělání: vysokoškolské		
Rodinný stav: ženatý/vdaná		

Podpis klienta

Poradce

Jméno a příjmení: _____

Společnost: _____

Provizní číslo: _____

Kontakt: _____

Podpis

Raiffeisenbank a.s.

Příjmení a Jméno pracovníka RB: _____

HC/pobočka: _____


Kontakt: _____

Podpis, datum

Zpracováno dne: 26.4.2011 verze: 20110426


Zdroj: Hypoteční kalkulačka RFB, a. s. Orientační propočet hypotečního úvěru. 2011, [cit. 26. 4. 2011].

Výstup hypoteční kalkulačky UCB, a. s. – fixace 3 roky

		Jméno klienta <input type="text" value="L.Pecina"/>	
Typ hypotéky: <input type="text" value="Hypoteční úvěr účelový rezidenční Individual"/>			
Parametry		Vyhodnocení typu klienta	
Výše úvěru (v CZK):	<input type="text" value="1 600 000"/>	Žadatel:	<input type="text" value="Občan ČR"/>
Fixní období:	<input type="text" value="3 roky"/>	Rodné číslo:	<input type="text" value="Má české nebo slovenské RČ"/>
Odhadovaná tržní hodnota nemovitosti:	<input type="text" value="2 300 000"/>	Příjmy:	<input type="text" value="Česká republika"/>
LTV	<input type="text" value="70%"/>		
Doba splatnosti:	<input type="text" value="20"/>		
Věk žadatele:	<input type="text" value="38"/>		
Typ nemovitosti:	<input type="text" value="zděná nemovitost nebo pozemek"/>		
Slevy		Jednorázové pojištění Cardif	
Jednorázové pojištění Cardif	<input type="text" value="Ano"/>	Klient hradí JP Cardif	<input type="text" value="Z vlastních zdrojů"/>
Aktivní balíček + mobilita účtu	<input type="text" value="Ano"/>	Výše pojištění	<input type="text" value="44 000"/>
Kreditní karta (jen pro pevnou sazbu)	<input type="text" value="Ano"/>	Výše úvěru včetně pojištění	<input type="text" value="1 600 000"/>
Další předschválené slevy	<input type="text" value="0,50%"/>		
VYPOČÍTAT			
Úroková sazba 3,59%		Měsíční splátka 9 354	


Zdroj: Hypoteční kalkulačka UCB, a. s. *Orientační propočet hypotečního úvěru*. 2011, [cit. 26. 4. 2011].

Výstup hypoteční kalkulačky UCB, a. s. – fixace 5let

		Jméno klienta <input type="text" value="L.Pecina"/>	
Typ hypotéky:		<input type="text" value="Hypoteční úvěr účelový rezidenční Individual"/>	
Parametry			
Výše úvěru (v CZK):	<input type="text" value="1 600 000"/>		
Fixní období:	<input type="text" value="5 let"/>		
Odhadovaná tržní hodnota nemovitosti:	<input type="text" value="2 300 000"/>		
LTV	<input type="text" value="70%"/>		
Doba splatnosti:	<input type="text" value="20"/>		
Věk žadatele:	<input type="text" value="38"/>		
Typ nemovitosti:	<input type="text" value="zděná nemovitost nebo pozemek"/>		
Slevy		Vyhodnocení typu klienta	
Jednorázové pojištění Cardif	<input type="text" value="Ano"/>	Žadatel:	<input type="text" value="Občan ČR"/>
Aktivní balíček + mobilita účtu	<input type="text" value="Ano"/>	Rodné číslo:	<input type="text" value="Má české nebo slovenské RČ"/>
Kreditní karta (jen pro pevnou sazbu)	<input type="text" value="Ano"/>	Příjmy:	<input type="text" value="Česká republika"/>
Další předschválené slevy	<input type="text" value="0,50%"/>		
		Jednorázové pojištění Cardif	
		Klient hradí JP Cardif	<input type="text" value="Z vlastních zdrojů"/>
		Výše pojištění	<input type="text" value="44 000"/>
		Výše úvěru včetně pojištění	<input type="text" value="1 600 000"/>
VYPOČÍTAT			
Úroková sazba 3,89%		Měsíční splátka 9 604	

Zdroj: Hypoteční kalkulačka UCB, a. s. *Orientační propočet hypotečního úvěru*. 2011, [cit. 26. 4. 2011].

Výstup hypoteční kalkulačky UCB, a. s. – float

		Jméno klienta <input type="text" value="L.Pecina"/>	
Typ hypotéky:		<input type="text" value="Hypoteční úvěr účelový rezidenční Individual"/>	
Parametry			
Výše úvěru (v CZK):	<input type="text" value="1 600 000"/>		
Fixní období:	<input type="text" value="Float"/>		
Odhadovaná tržní hodnota nemovitosti:	<input type="text" value="2 300 000"/>		
LTV	<input type="text" value="70%"/>		
Doba splatnosti:	<input type="text" value="20"/>		
Věk žadatele:	<input type="text" value="38"/>		
Typ nemovitosti:	<input type="text" value="zděná nemovitost nebo pozemek"/>		
Vyhodnocení typu klienta			
Žadatel:	<input type="text" value="Občan ČR"/>		
Rodné číslo:	<input type="text" value="Má české nebo slovenské RČ"/>		
Příjmy:	<input type="text" value="Česká republika"/>		
Slevy			
Jednorázové pojištění Cardif	<input type="text" value="Ano"/>		
Aktivní balíček + mobilita účtu	<input type="text" value="Ano"/>		
Kreditní karta (jen pro pevnou sazbu)	<input type="text" value="Ne"/>		
Další předschválené slevy	<input type="text" value="0,50%"/>		
Jednorázové pojištění Cardif			
Klient hradí JP Cardif	<input type="text" value="Z vlastních zdrojů"/>		
Výše pojištění	<input type="text" value="44 000"/>		
Výše úvěru včetně pojištění	<input type="text" value="1 600 000"/>		
VYPOČÍTAT			
Úroková sazba		Měsíční splátka	
2,50%		8 479	

Zdroj: Hypoteční kalkulačka UCB, a. s. *Orientační propočet hypotečního úvěru*. 2011, [cit. 26. 4. 2011].

Výpočet vah kritérií

$$e_i = \frac{f_i}{\sum_{i=1}^n f_i}$$

$$\sum_{i=1}^n f_i = \frac{n \cdot (n-1)}{2}$$

$$e_i = \frac{3}{6} \quad e_i = 0,50$$

$$\sum_{i=1}^n f_i = \frac{4 \cdot (4-1)}{2}$$

$$e_i = \frac{2}{6} \quad e_i = 0,33$$

$$\sum_{i=1}^n f_i = 6$$

$$e_i = \frac{1}{6} \quad e_i = 0,17$$

Klíč k přiřazení bodového ohodnocení

	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄
V ₁	9.687,- Kč	Bez poplatku	150,- Kč	5%
V ₂	9.687,- Kč	9.600,- Kč	150,- Kč	5%
V ₃	9.899,- Kč	2.900,- Kč	150,- Kč	Bez sankce
V ₄	9.604,- Kč	Bez poplatku	200,- Kč	5%
V ₅	9.863,- Kč	12.800,- Kč	150,- Kč	Bez sankce
V ₆	9.478,- Kč	2.999,- Kč	150,- Kč	3%
V ₇	10.214,- Kč	9.000,- Kč	150,- Kč	Bez sankce
V ₈	10.642,- Kč	Bez poplatku	150,- Kč	Bez sankce
V ₉	9.354,- Kč	2.500,- Kč	200,- Kč	Bez sankce